

Executive summary	2	3 maggio 2019
In forte calo le rinegoziazioni di mutui	3	
Domanda di mutui ferma e offerta ancora in leggera restrizione	6	Nota trimestrale
Consumatori molto positivi sull'acquisto dell'abitazione nel 2° trimestre 2019	9	Intesa Sanpaolo Direzione Studi e Ricerche
Compravendite residenziali ancora in crescita	10	
I prezzi delle abitazioni proseguono in calo	11	Banking Research
Cautela nei giudizi espressi dagli agenti immobiliari a fine 2018	14	
Nel 2018, aumentano le vendite di immobili di tipologia economica e popolare	18	Elisa Coletti Responsabile Banking Research
Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali	21	Federico Desperati Economista
Appendice statistica	25	Clarissa Simone Economista

Esempio

## Executive summary

Il ritmo di crescita dei prestiti alle famiglie si conferma solido, sebbene in lieve rallentamento nel 1° trimestre 2019, al 2,5% a/a di marzo. La moderazione del trend è in parte legata alla frenata dei flussi mensili di mutui per l'acquisto di abitazioni, dopo il recupero evidenziato nella seconda parte del 2018. Nei primi due mesi del 2019, infatti, le erogazioni sono risultate in contrazione, soprattutto per effetto del forte calo delle rinegoziazioni, ma a febbraio anche i nuovi mutui si sono indeboliti, tornando in lieve riduzione. Distinguendo in base al tipo di tasso, a febbraio le erogazioni a tasso fisso sono risultate in calo, pari a -5% a/a, dopo sette mesi di aumenti. Più forte si è confermata la flessione delle erogazioni a tasso variabile, in negativo per il nono mese consecutivo e a due cifre come nei tre mesi precedenti. Inoltre, le indicazioni provenienti dalla domanda continuano a essere in peggioramento, come mostrano le rilevazioni CRIF che riportano un notevole calo delle richieste di nuovi mutui e surroghe, pari a -9,2% a/a a marzo, con un cumulato del 1° trimestre in flessione del 7,9%. Ciò fa prospettare risultati ancora in negativo per le erogazioni.

Nel 1° bimestre 2019 l'andamento delle erogazioni di mutui potrebbe aver risentito dei rialzi applicati ai tassi, che comunque rimangono ancora molto bassi. Infatti, i tassi sui nuovi prestiti per acquisto di abitazioni hanno mostrato un'ulteriore risalita a gennaio, seguita da un normale aggiustamento verso il basso a febbraio. La revisione delle condizioni sta interessando in misura più decisa il tasso fisso.

A inizio 2019, è proseguita la leggera restrizione dell'offerta di mutui, secondo quanto dichiarato dalle banche nell'ultima indagine *Bank Lending Survey* (BLS) di Banca d'Italia, e l'intenzione è quella di continuare con la medesima politica anche nel 2° trimestre dell'anno. A determinare tale irrigidimento hanno contribuito la percezione del rischio circa l'attività economica in generale e i costi di provvista e vincoli di bilancio. La restrizione è stata praticata tramite l'aumento dei margini e degli oneri addizionali richiesti oltre agli interessi. La domanda di mutui da parte delle famiglie si è arrestata nel 1° trimestre. In particolare, risulta che i tassi di interesse non sono stati un fattore di stimolo per la domanda. Eppure, le attese espresse dalle banche sono di una lieve ripresa delle richieste di mutui nel 2° trimestre.

Ciò trova riscontro nell'atteggiamento dei consumatori, che ad aprile hanno manifestato un netto incremento delle intenzioni di acquistare o ristrutturare un'abitazione nel 2° trimestre. Tuttavia, tale propensione appare incoerente con l'andamento non positivo dei giudizi espressi circa le attese sulla situazione economica della propria famiglia e dell'Italia in generale.

Si delinea quindi un quadro prudente per il mercato delle abitazioni nella prima parte del 2019, dopo l'accelerazione del ritmo di crescita delle compravendite residenziali registrata nel quarto trimestre 2018 (+9,3% a/a). I prezzi delle abitazioni, invece, hanno continuato a diminuire, segnando un calo dello 0,6% a/a, a causa della dinamica ancora negativa dei prezzi degli immobili esistenti e della sostanziale stabilità del dato per le abitazioni nuove.

Infine, nell'ultimo sondaggio sul mercato delle abitazioni disponibile, svolto a gennaio 2019, gli agenti immobiliari confermano cautela nei giudizi espressi sulla situazione del mercato residenziale italiano a fine 2018, con attese a breve e medio termine in lieve peggioramento e condizioni della domanda indebolite. A ciò si aggiungevano i giudizi di minore liquidità del mercato. Unico segnale positivo emergeva dal rientro dei tempi di vendita sotto gli 8 mesi, mentre anche le attese sui prezzi per inizio 2019 si confermavano in leggero peggioramento.

## In forte calo le rinegoziazioni di mutui

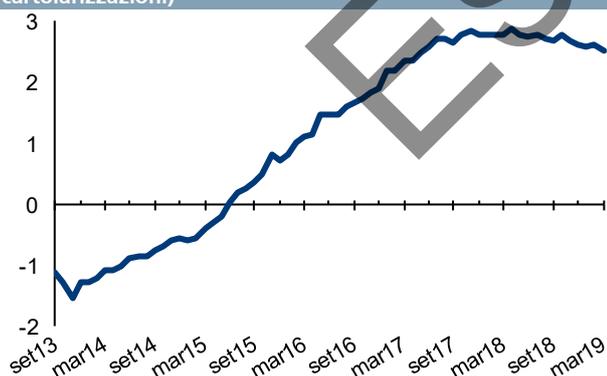
Il ritmo di crescita dei prestiti alle famiglie si conferma solido, sebbene in lieve rallentamento nel 1° trimestre 2019, al 2,5% a/a di marzo. La moderazione del trend è in parte legata alla frenata dei flussi mensili di mutui per l'acquisto di abitazioni. Nei primi due mesi dell'anno, infatti, le erogazioni sono risultate in contrazione, soprattutto per effetto del forte calo delle rinegoziazioni, ma a febbraio anche i nuovi mutui si sono indeboliti, tornando in lieve riduzione. Distinguendo in base al tipo di tasso, a febbraio le erogazioni a tasso fisso sono risultate in calo, pari a -5% a/a, dopo sette mesi di aumenti. Più forte si è confermata la flessione delle erogazioni a tasso variabile, in negativo per il nono mese consecutivo e a due cifre come nei tre mesi precedenti. In analogia con la seconda metà del 2018, anche nel 1° bimestre 2019 l'andamento delle erogazioni di mutui potrebbe aver risentito dei rialzi applicati ai tassi, che comunque rimangono ancora molto bassi. Infatti, i tassi sui nuovi prestiti per acquisto di abitazioni hanno mostrato un'ulteriore risalita a gennaio, seguita da un normale aggiustamento verso il basso a febbraio.

Elisa Coletti

Anche nel 1° trimestre 2019 il ritmo di crescita dei prestiti alle famiglie si è confermato solido, sebbene in lieve e costante rallentamento dal 2,7% a/a del bimestre novembre-dicembre 2018 al 2,5% di marzo (dati corretti per le cartolarizzazioni). La moderazione del trend è legata alla frenata dei flussi mensili di mutui per l'acquisto di abitazioni, che fa seguito al recupero evidenziato nel 2° semestre 2018.

Nei primi due mesi dell'anno, infatti, le erogazioni sono risultate in riduzione. Ancor più, il calo si è intensificato a febbraio a -9,3% a/a dal -3,9% di gennaio, dopo un ritorno in lieve aumento a fine 2018 a +1,5%. Inoltre, le indicazioni provenienti dalla domanda continuano a essere negative e in peggioramento, come mostrano le rilevazioni CRIF che riportano un notevole calo delle richieste di nuovi mutui e surroghe, pari a -9,2% a/a a marzo dal -7,8% di febbraio, con un cumulato del 1° trimestre in flessione del 7,9%. Ciò fa prospettare risultati ancora in negativo per le erogazioni.

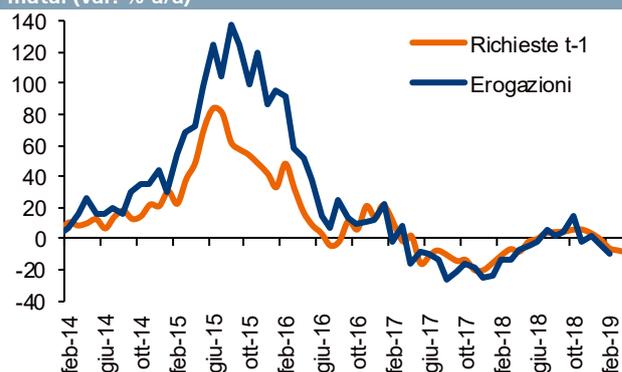
Consistenze dei prestiti alle famiglie (var. % a/a corretta per le cartolarizzazioni)



Nota: (\*) Variazione a/a corretta per le cartolarizzazioni.

Fonte: Banca d'Italia e BCE

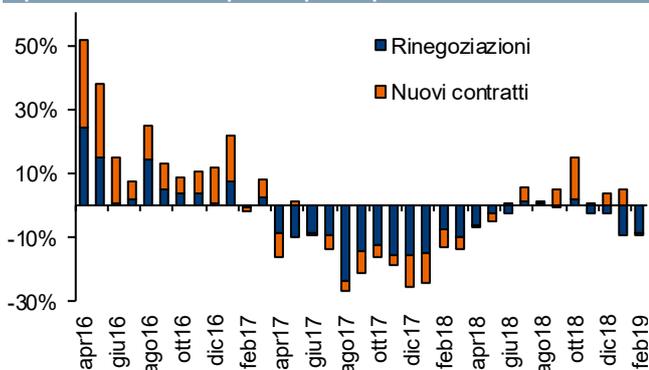
Flussi lordi di prestiti per acquisto di abitazioni e richieste di mutui (var. % a/a)



Fonte: Banca d'Italia, CRIF ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

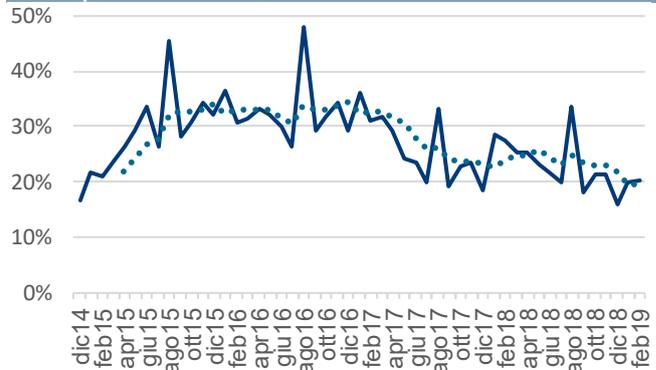
Nel primo bimestre dell'anno, la flessione delle erogazioni è stata determinata dalla forte contrazione delle rinegoziazioni, pari a -32% a/a. Tuttavia, a febbraio anche i nuovi contratti di mutuo si sono indeboliti, tornando leggermente in calo a -0,5% a/a dopo otto mesi di aumenti (+7,3% a gennaio). In termini di quota sul totale delle erogazioni, le rinegoziazioni sono risultate pari al 20% nel bimestre, in linea con la media del 4° trimestre 2018.

Contributo di rinegoziazioni e nuovi contratti alla crescita delle operazioni mensili di prestiti per acquisto abitazioni (%)



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

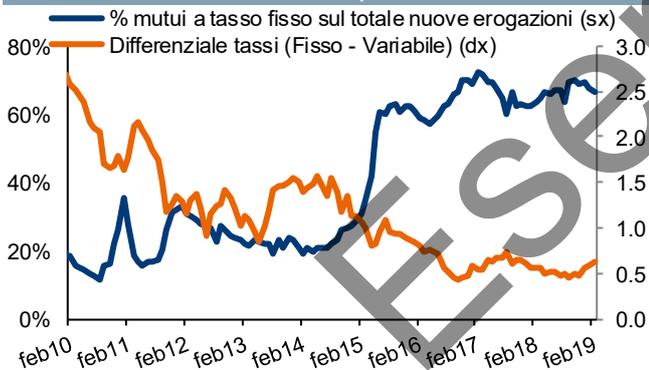
Rinegoziazioni di prestiti per acquisto abitazioni in % del totale delle operazioni mensili (flussi lordi e media mobile a 5 termini)



Fonte: BCE ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

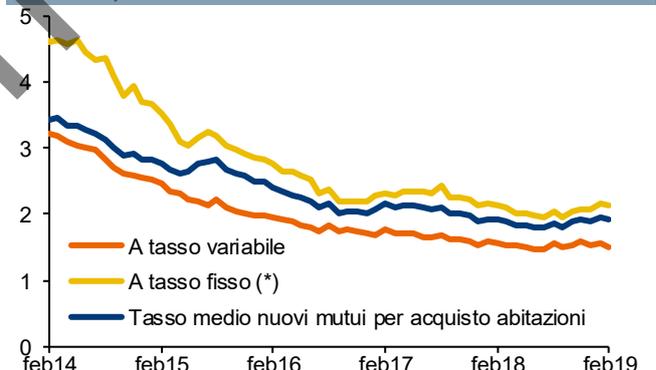
Inoltre, a febbraio le erogazioni a tasso fisso sono tornate in riduzione, a -5% a/a, dopo sette mesi di aumenti. Più forte si è confermato il calo delle erogazioni a tasso variabile, in negativo per il nono mese consecutivo e a due cifre come nei tre mesi precedenti (-16,7% a/a, in linea con gennaio e solo leggermente più moderato rispetto al -17,8% di dicembre 2018). A febbraio i mutui a tasso fisso sono risultati pari a due terzi del totale delle erogazioni lorde, una quota in linea con la media del 2018, ma più bassa rispetto ai cinque mesi precedenti.

Erogazioni di prestiti per l'acquisto dell'abitazione: a tasso fisso in % sul totale e differenziale tassi, tra fisso e variabile



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Tassi sui nuovi prestiti a famiglie per acquisto abitazioni (%)



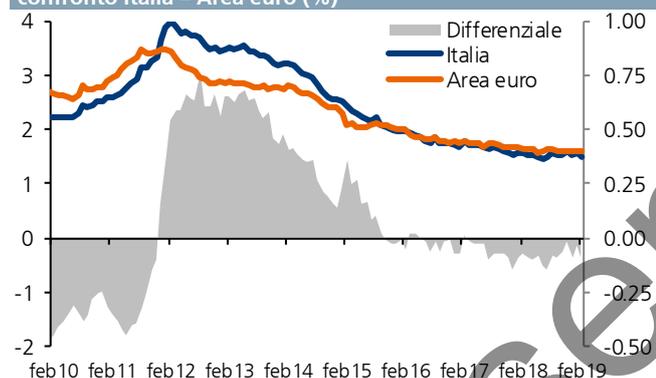
Nota: (\*) Periodo di determinazione iniziale del tasso oltre 10 anni. Fonte: Banca d'Italia

Nel 1° bimestre 2019 l'andamento delle erogazioni di mutui potrebbe aver risentito dei rialzi applicati ai tassi, che comunque rimangono ancora molto bassi. Procedendo nell'andamento altalenante tipico delle fasi di revisione delle condizioni, il tasso medio sui flussi lordi mensili di prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni ha registrato un nuovo aumento a inizio 2019, a 1,95%, massimo da fine 2017, cui ha fatto seguito un leggero riaggiustamento verso il basso a febbraio, a 1,91% (-4pb m/m), ed è visto ancora in calo della stessa misura a marzo, a 1,87% secondo le stime ABI. Il calo di febbraio è stato più marcato per il tasso variabile, pari a -6pb m/m a 1,50%, tanto che si è annullato l'aumento di gennaio. Diversamente, il tasso fisso ha mostrato maggior resistenza, riducendosi soltanto di 1pb m/m a 2,14%. Ciò conferma che la revisione delle condizioni sta interessando in misura più decisa il tasso fisso, che nel 1° bimestre 2019 si è posizionato sullo stesso livello di dodici mesi prima riassorbendo il calo registrato nei mesi centrali del 2018. Peraltro, gli aumenti restano sinora modesti. A seguito di questi movimenti, il differenziale tra tasso fisso e variabile si è ampliato significativamente negli ultimi mesi, tornando a 64pb a febbraio da una media di 49pb nel periodo da aprile a novembre 2018.

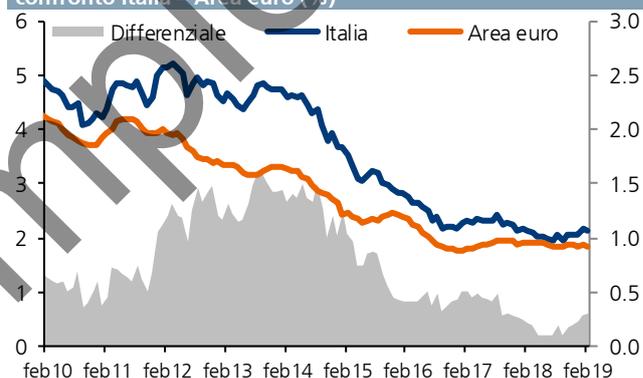
Nel confronto europeo, il **tasso variabile italiano è rimasto più basso della media dell'area euro**, confermando il posizionamento emerso da metà 2016. Nei mesi più recenti la distanza si è ridotta in occasione dei rialzi, per poi tornare in linea col valore medio registrato da metà 2017 (pari a -9pb), come risulta dopo l'aggiustamento al ribasso di febbraio. Diversamente, **nel caso del tasso fisso il gap con l'area euro si è ampliato ulteriormente**, tenuto conto che il tasso medio dell'eurozona è rimasto pressoché stabile negli ultimi otto mesi. In dettaglio, il differenziale positivo tra tasso fisso italiano e dell'eurozona è salito fino ai 30pb di febbraio, tornando sul livello dell'ultimo trimestre 2017, dopo essere risultato decisamente più basso nel corso del 2018, quando aveva segnato valori pari a soli 10-11pb nella parte centrale dell'anno, minimi da fine 2008.

Nel 1° bimestre 2019, il **tasso sulle rinegoziazioni ha mostrato un andamento in parte slegato da quello del tasso fisso**, riducendosi in modo marcato a febbraio, a 1,88% dal 2% segnato nei quattro mesi precedenti. Di conseguenza, si è distanziato dal tasso fisso, riportando un differenziale negativo pari a febbraio a -26pb.

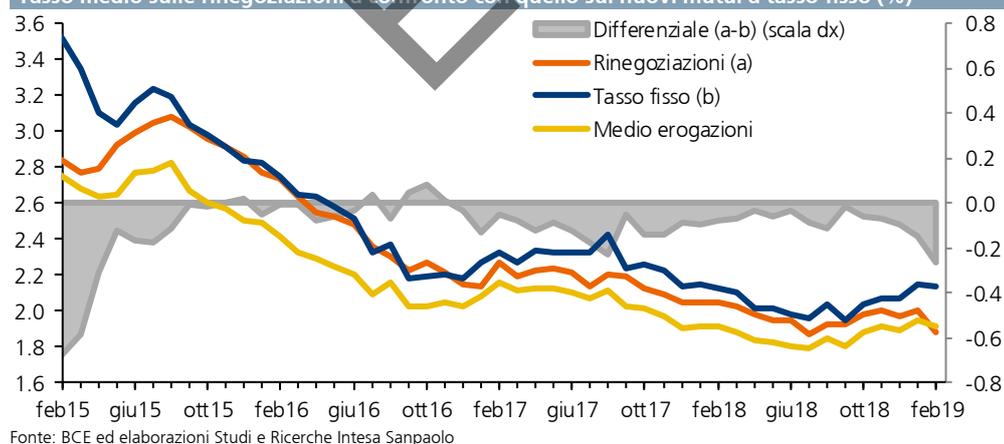
Tassi sui nuovi prestiti a tasso variabile per acquisto abitazioni: confronto Italia - Area euro (%)



Tassi sui nuovi prestiti a tasso fisso per acquisto abitazioni: confronto Italia - Area euro (%)



Tasso medio sulle rinegoziazioni a confronto con quello sui nuovi mutui a tasso fisso (%)

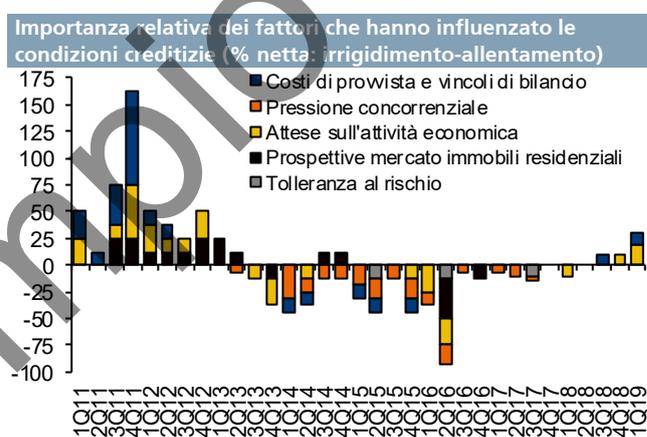
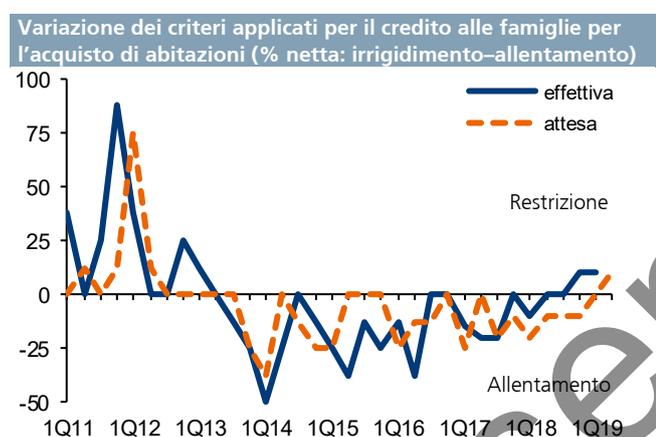


## Domanda di mutui ferma e offerta ancora in leggera restrizione

L'indagine trimestrale sul credito bancario *Bank Lending Survey* (BLS)<sup>1</sup>, svolta a marzo 2019, ha raccolto le opinioni delle banche italiane in merito all'andamento dei criteri di erogazione dei prestiti e all'evoluzione della domanda di credito, con riferimento al 1° trimestre del 2019 e alle attese per il 2° trimestre dell'anno. Nel segmento delle famiglie, per il secondo trimestre consecutivo, **le banche hanno dichiarato di aver praticato un leggero irrigidimento dei criteri applicati per l'approvazione dei mutui a inizio 2019 e le prospettive sono di continuare con tale politica anche nel 2° trimestre.**

Clarissa Simone

A determinare l'irrigidimento delle condizioni di offerta per i prestiti per l'acquisto di abitazioni sono stati la **percezione del rischio riguardo l'attività economica in generale** (che ha visto un peggioramento rispetto a fine 2018, in quanto la percentuale netta<sup>2</sup> è raddoppiata) e i **costi di provvista e i vincoli di bilancio**, che non esercitavano un effetto restrittivo da giugno 2012, con la sola eccezione del 3° trimestre 2018.



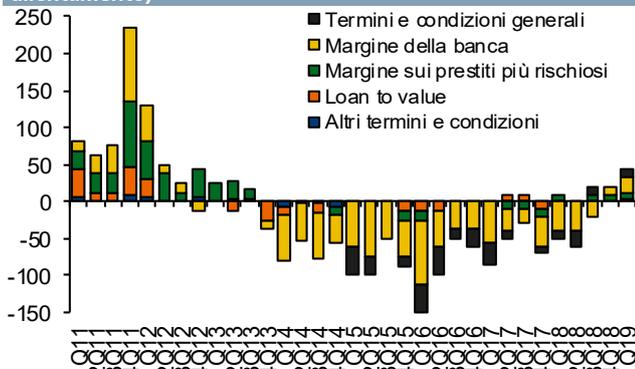
La restrizione è stata operata ancora una volta tramite l'**aumento dei margini, sia per la media dei prestiti** (la percentuale netta è raddoppiata rispetto a fine 2018) **sia per quelli più rischiosi**, a cui si sono aggiunti l'**irrigidimento dei termini e delle condizioni generali e i maggiori oneri addizionali richiesti oltre agli interessi** (fattore che non esercitava un impatto negativo da settembre 2013).

Infine, un ultimo segnale sfavorevole dal lato dell'offerta emerge dall'**aumento della quota di richieste di mutui che sono state respinte interamente, in rapporto al totale di quelle presentate** (quota in termini di volume di prestiti). Da quando la domanda è stata introdotta (aprile 2015) la percentuale netta era risultata positiva solo un'altra volta, nel 2° trimestre 2015, salendo al 12,5%, mentre nel 1° trimestre 2019 si è fermata al 10%.

<sup>1</sup> Il 9 aprile 2019 la BCE e, per l'Italia, la Banca d'Italia hanno pubblicato i risultati dell'indagine sul credito bancario nell'area euro (*Bank Lending Survey*), condotta tra il 4 e il 19 marzo 2019. All'indagine hanno partecipato, per l'Italia, 10 tra i principali gruppi bancari, rappresentati oltre due terzi del mercato dei prestiti. L'indagine è atta a ottenere indicazioni dalle banche sul loro orientamento nella concessione dei prestiti (criteri, termini e condizioni di offerta e fattori che influenzano la domanda).

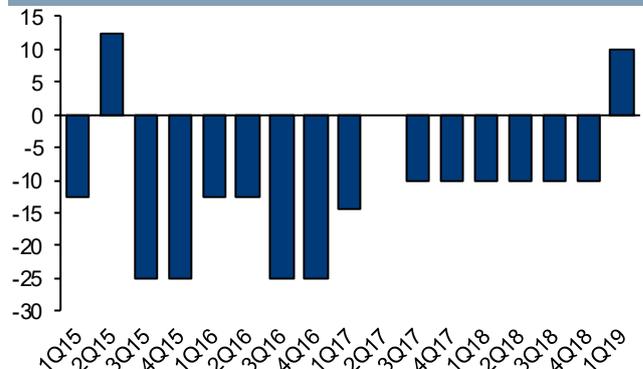
<sup>2</sup> Le risposte fornite sono sintetizzate dalla "percentuale netta": differenza tra la % delle risposte che indicano una variazione di un dato segno (un irrigidimento dei criteri o un incremento della domanda) e la percentuale di quelle che indicano una variazione di segno opposto (un allentamento dei criteri o una diminuzione della domanda).

Termini e condizioni praticati per l'approvazione di prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: irrigidimento-allentamento)



Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Quota di richieste respinte sul totale di quelle presentate (% netta: incremento-diminuzione)

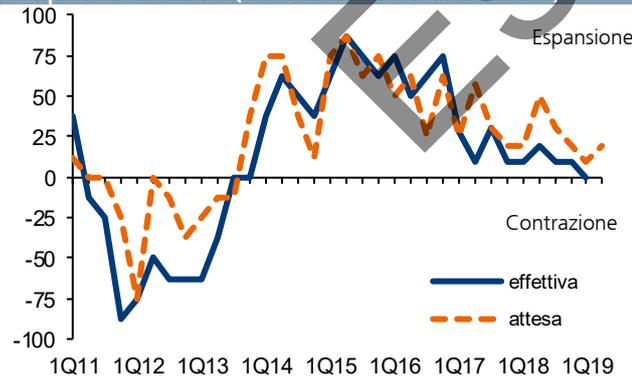


Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Guardando al lato della domanda, a inizio 2019, per la prima volta da marzo 2014, questa si è arrestata, contrariamente a quanto atteso dalle banche nella precedente indagine. I segnali erano comunque evidenti in quanto per tutto il 2018 e già negli ultimi trimestri del 2017 il tono della domanda si era decisamente affievolito. Le attese per il 2° trimestre 2019 sono di una ripresa delle richieste di mutui. Tuttavia, va sottolineato che nell'ultimo anno e mezzo le banche hanno sempre sovrastimato l'andamento della domanda.

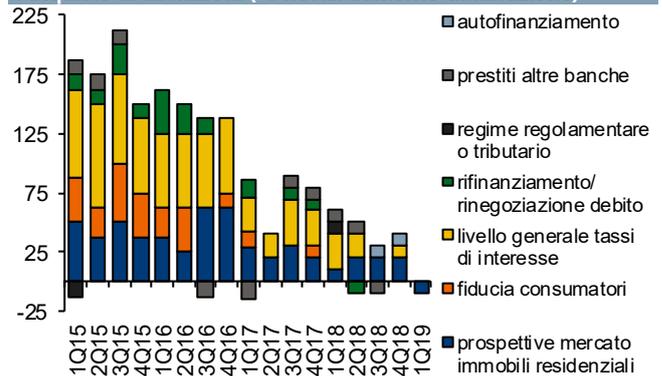
A conferma di quanto detto, per la prima volta da settembre 2013 le prospettive del mercato degli immobili residenziali si sono trasformate in un fattore di freno per le richieste di mutui. Inoltre, i bassi tassi di interesse, per la seconda volta da quando la modalità di risposta è stata introdotta (marzo 2015), non hanno più rappresentato un elemento di stimolo per la domanda di prestiti per l'acquisto di abitazioni.

Variazione della domanda di prestiti da parte delle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: aumento-diminuzione)



Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Importanza relativa dei fattori per la domanda di prestiti per l'acquisto di abitazioni (% netta: aumento-diminuzione)

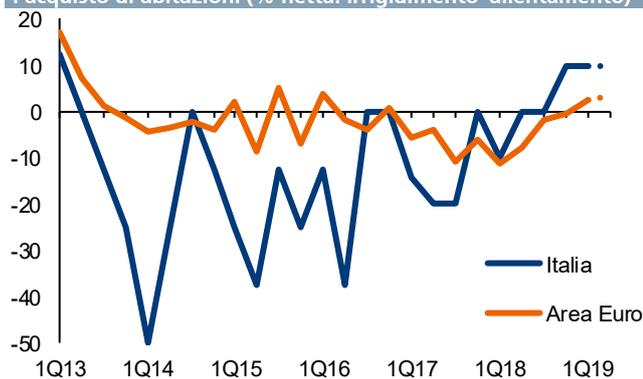


Fonte: Banca d'Italia, Indagine trimestrale sul credito bancario (BLS)

Dal confronto con i principali paesi dell'Eurozona, a inizio 2019 si conferma il peggioramento del tono dell'offerta delle banche italiane rispetto a quelle dell'Eurozona, iniziato a fine 2017. Dal 2012, infatti, le istituzioni creditizie domestiche avevano sempre mantenuto una politica di offerta decisamente più accomodante rispetto a quelle dell'Eurozona. Infatti, mentre la percentuale netta media per le banche italiane tra il 2012 e il 2017 era stata pari al -10,6%, per le istituzioni dell'Area Euro questa era rimasta marginalmente superiore a zero (+1,5%), mostrando un atteggiamento più rigido.

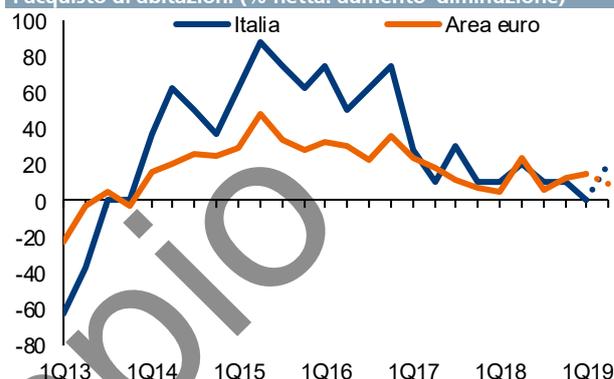
Nell'ultimo anno e mezzo, invece, si è manifestato esattamente l'opposto: la percentuale netta media delle banche italiane è risultata pari al +1,7%, mentre quella delle istituzioni dell'Eurozona si è attestata in media al -4,1%. Tuttavia, i segnali emersi nella precedente rilevazione sembrano trovare conferma in questa indagine, in quanto effettivamente **anche le altre banche dell'Eurozona stanno virando verso un atteggiamento più restrittivo nella definizione dei criteri di offerta applicati**: la percentuale netta è infatti passata dal -0,5% di fine 2018 al +2,7% a inizio 2019 e le banche si attendono un ulteriore aumento al +3,6% per il 2° trimestre dell'anno.

Variatione dei criteri applicati per il credito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: irrigidimento-allentamento)



Fonte: BCE, Bank Lending Survey (BLS)

Variatione della domanda di prestiti da parte delle famiglie per l'acquisto di abitazioni (% netta: aumento-diminuzione)



Fonte: BCE, Bank Lending Survey (BLS)

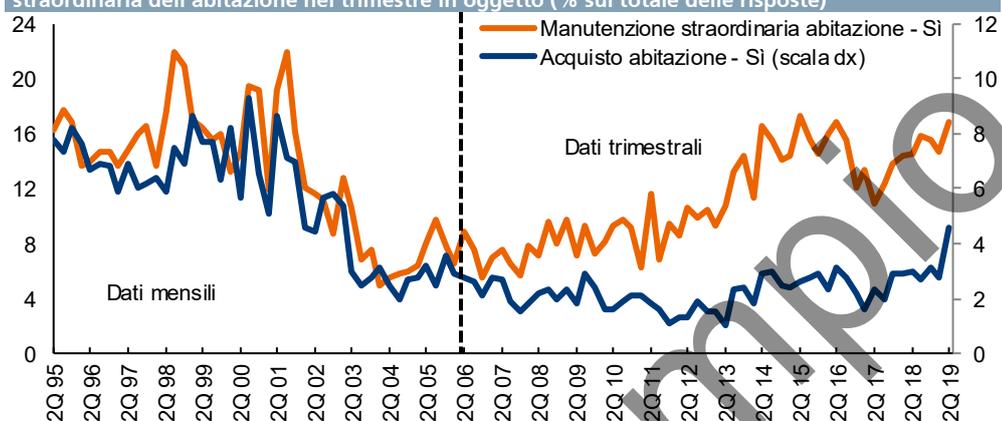
Dal lato della domanda di mutui, invece, mentre per l'Italia questa si è arrestata a inizio 2019, per i paesi dell'Eurozona è proseguito l'aumento delle richieste anche per il 1° trimestre dell'anno e le attese sono di una domanda ancora in aumento nel 2° trimestre, sebbene più moderato.

## Consumatori molto positivi sull'acquisto dell'abitazione nel 2° trimestre 2019

Dall'ultima indagine Istat sul clima di fiducia dei consumatori<sup>3</sup> emerge un **netto miglioramento delle intenzioni degli stessi con riferimento alla volontà di acquistare o ristrutturare un'abitazione**. Le risposte fornite a inizio aprile 2019, infatti, vedono un aumento rispetto a gennaio della **quota di soggetti che intendono acquistare un'abitazione nel 2° trimestre dell'anno in corso, arrivando a toccare il 4,6%, il livello più alto raggiunto da giugno 2005**. Allo stesso modo, è salita nuovamente, sebbene in misura più contenuta, la percentuale di consumatori che pensano di effettuare interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione attuale (passando dal 14,7% di gennaio al 16,9%).

Clarissa Simone

Intenzione dei consumatori di acquistare un'abitazione o di effettuare interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione nel trimestre in oggetto (% sul totale delle risposte)



Fonte: Istat

Tuttavia, un miglioramento così marcato delle intenzioni dei consumatori non trova riscontro nei giudizi da loro espressi né circa le attese sulla situazione economica della propria famiglia né su quella dell'Italia in generale. **Il saldo delle prime infatti è rimasto pressoché invariato tra l'indagine di gennaio e quella di aprile 2019, mentre quello delle seconde è addirittura peggiorato**. Resta quindi la possibilità che si tratti di un fenomeno isolato che non troverà riscontro nei dati reali oppure che le famiglie italiane intendano utilizzare l'investimento immobiliare come un bene rifugio tramite cui tutelare i propri risparmi.

Giudizi espressi dalle famiglie circa le attese riguardo la situazione economia delle famiglie e del paese (saldo delle risposte)



Fonte: Istat

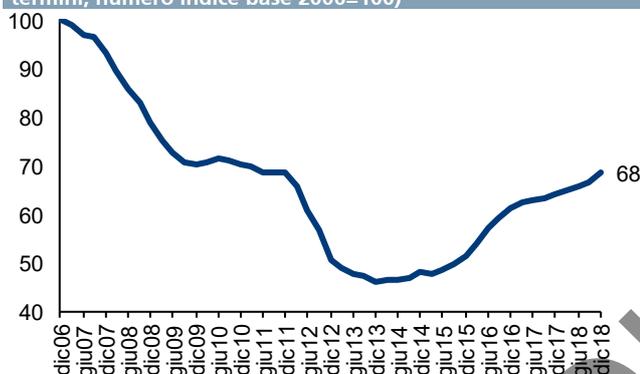
<sup>3</sup> I dati a cui si fa riferimento sono disponibili su base trimestrale e si riferiscono all'indagine pubblicata il 19 aprile 2019. Si tratta di una rilevazione effettuata attraverso interviste telefoniche *computer assisted* (Cati) nei primi 12 giorni lavorativi del mese di riferimento.

## Compravendite residenziali ancora in crescita

Nel 4° trimestre 2018 le compravendite di immobili residenziali sono cresciute ancora, proseguendo con il progressivo aumento a/a degli immobili scambiati in atto ormai da più di 3 anni. Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), l'incremento del numero di transazioni è stato del 9,3% a/a, con una decisa accelerazione sui trimestri precedenti. Complessivamente il 2018 ha visto un aumento più marcato delle abitazioni compravendute rispetto al 2017, del 6,6% a/a contro il +5% del 2017. Gli immobili scambiati nel 2018 sono stati ancora inferiori del 32% rispetto al 2006 ma sono tornati al livello del 2011. La scomposizione degli immobili per dimensione dell'abitazione compravenduta non ha registrato sostanziali cambiamenti dal 2017 al 2018. Inoltre, la crescita annua degli immobili scambiati è stata abbastanza uniforme tra tutte le classi dimensionali.

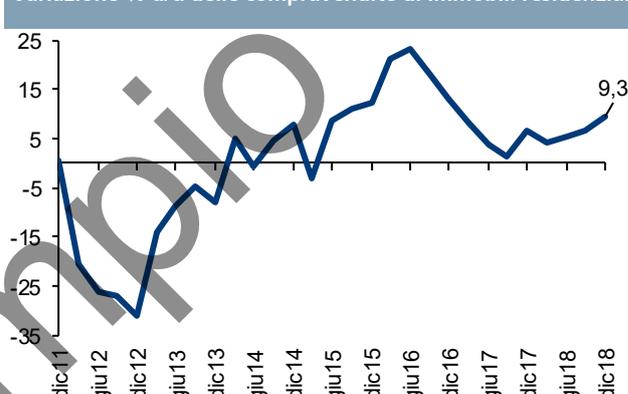
Federico Desperati

Compravendite di immobili residenziali (media mobile a 4 termini, numero indice base 2006=100)



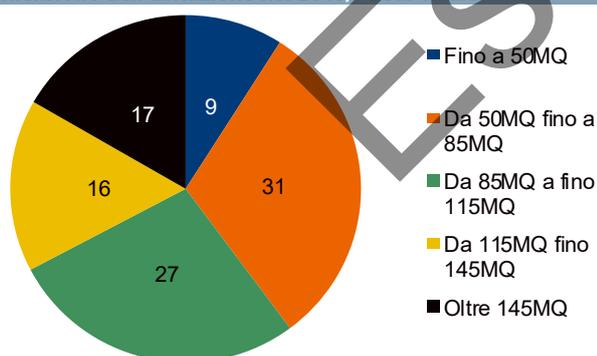
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali



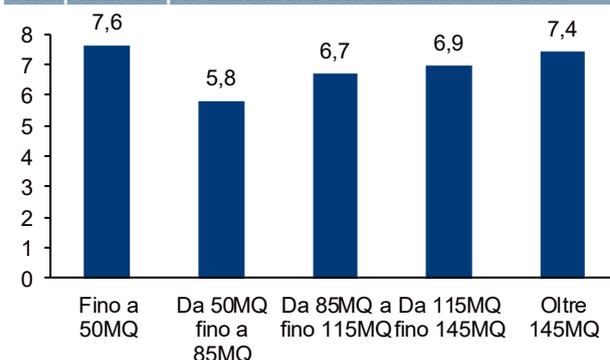
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Compravendite di immobili residenziali, scomposizione per dimensione dell'abitazione nel 2018, % sul totale



Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Variazione % a/a delle compravendite di immobili residenziali, scomposizione per dimensione dell'abitazione nel 2018

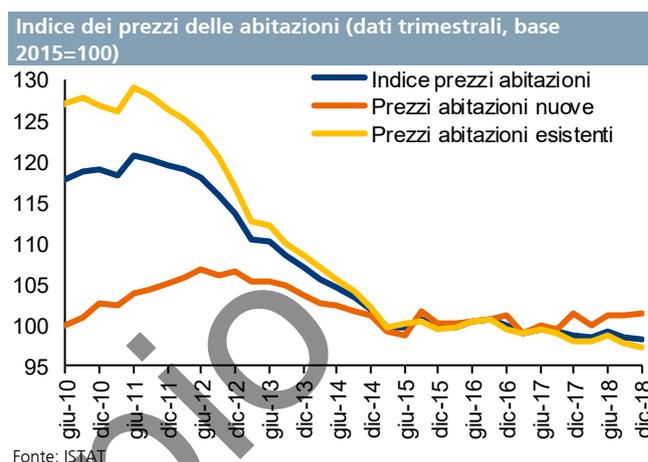


Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

## I prezzi delle abitazioni proseguono in calo

Nel 4° trimestre 2018 i prezzi delle abitazioni sono rimasti in calo, con una contrazione dell'indice IPAB dello 0,6% a/a, proseguendo così la tendenza negativa che si protrae dal 2° trimestre del 2012, inframezzata solo da lieve crescita in alcuni trimestri del 2016.

Federico Desperati



La diminuzione dell'indice aggregato nel 4° trimestre è esclusivamente dovuta alla discesa dello 0,7% a/a dei prezzi delle abitazioni esistenti, che ad oggi pesano per l'81% circa del mercato. Al contrario i prezzi delle abitazioni nuove sono stati generalmente in ripresa da fine 2017 e nel 4° trimestre sono rimasti stabili grazie alla crescita registrata nel Nord (+0,7% a/a), che ha compensato i cali del Centro e del Mezzogiorno (-0,9% in entrambe le aree).

Sempre nel 4° trimestre del 2018, i prezzi delle abitazioni sono calati su base congiunturale con una contrazione dello 0,2% t/t. Anche tale risultato è riconducibile unicamente all'andamento delle case esistenti, che hanno riportato una riduzione dello 0,3% t/t. Al contrario, i prezzi delle abitazioni nuove sono cresciuti dello 0,3% t/t.

A completamento del quadro, va segnalato che, contestualmente alla pubblicazione dei dati sul 4° trimestre, sono stati rivisti leggermente al rialzo quelli relativi alle abitazioni nuove precedentemente diffusi per il 3° trimestre 2018.

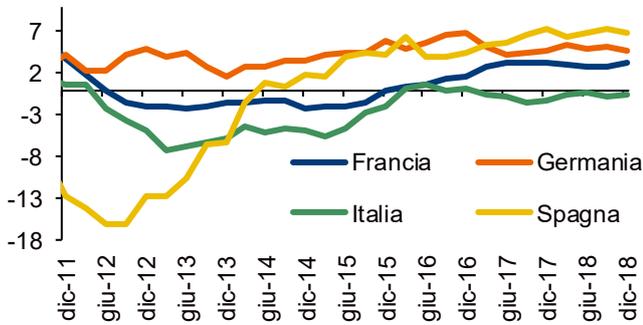
	Dati provvisori		Dati definitivi	
	var.% a/a	var.% t/t	var.% a/a	var.% t/t
Abitazioni nuove	1,4	-0,2	1,6	0,0
Abitazioni esistenti	-1,3	-1,0	-1,3	-1,0
Indice aggregato	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8

Fonte: ISTAT

L'intero 2018 è stato complessivamente di calo per i prezzi degli immobili residenziali, che si sono ridotti per il secondo anno consecutivo. La contrazione registrata nell'anno passato è stata dello 0,6% a/a, più contenuta rispetto al -1,1% del 2017. Guardando alle singole componenti, nel 2018 le abitazioni nuove si sono apprezzate dell'1%, mentre i prezzi di quelle esistenti sono calati dell'1%.

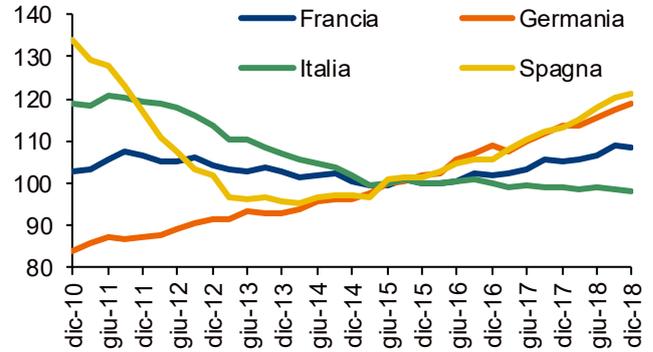
Nel confronto con gli altri maggiori paesi europei, mentre in Francia, Germania e soprattutto Spagna i prezzi residenziali mostrano una dinamica chiaramente positiva e livelli superiori a quelli registrati nel 2015, in Italia non si è ancora avviata una altrettanto decisa ripresa.

Variatione dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, var. % a/a) – scomposizione per Paese



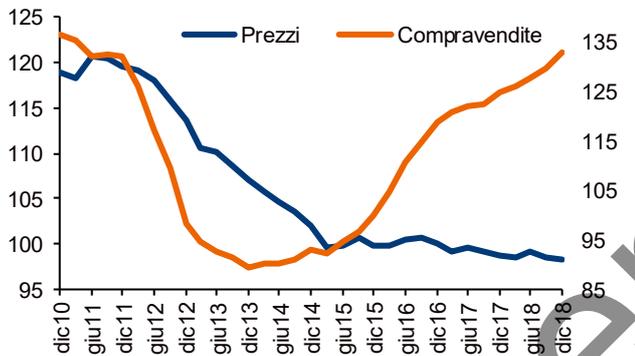
Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Indice dei prezzi delle abitazioni (dati trimestrali, base 2015=100) – scomposizione per Paese

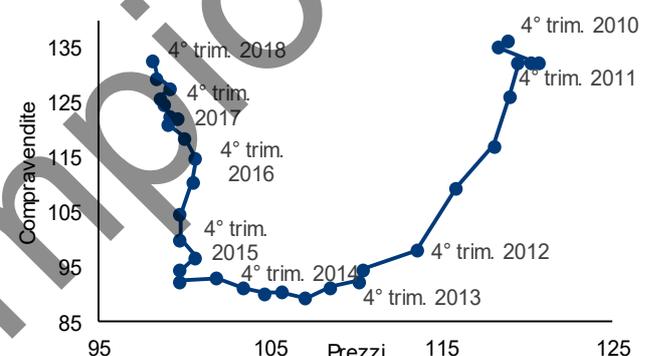


Fonte: Istat

Mercato immobiliare residenziale, evoluzione dei prezzi e delle compravendite (indici base 2015=100)



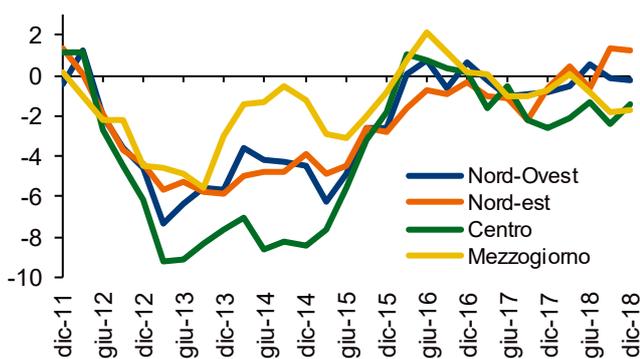
Nota: Prezzi delle abitazioni, dati trimestrali base 2015=100, e numero di compravendite di immobili residenziali (scala dx), media mobile a 4 termini numero indice base 2015=100.  
Fonte: ISTAT, OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo



Nota: Prezzi delle abitazioni, dati trimestrali base 2015=100, e numero di compravendite di immobili residenziali, media mobile a 4 termini numero indice base 2015=100.  
Fonte: ISTAT, OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

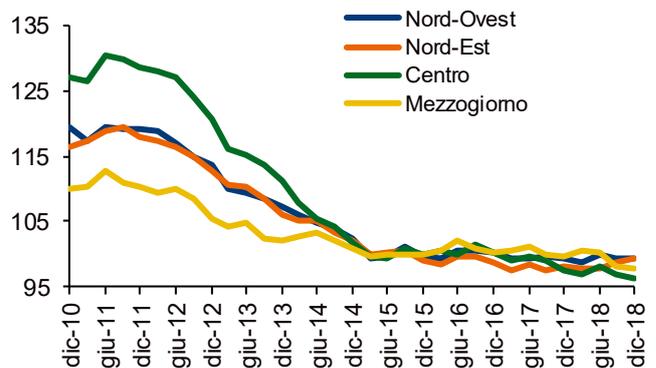
A livello territoriale, nell'ultimo trimestre 2018, il Nord-Est è stata l'unica macroarea geografica a registrare una crescita dei prezzi residenziali (+1,2% a/a). Nella zona, sia le case esistenti sia quelle nuove hanno riportato variazioni positive. Va osservato che i prezzi delle case esistenti sono stati particolarmente dinamici (+1,2%), in controtendenza col mercato nazionale. Il Nord-Ovest ha visto una leggera contrazione (-0,2%), legata esclusivamente all'andamento delle abitazioni esistenti (-0,5%). Nel Centro e nel Mezzogiorno i prezzi delle case sono diminuiti rispettivamente dell'1,4% e dell'1,7%, per le dinamiche sia delle abitazioni nuove sia di quelle esistenti.

Variatione dei prezzi delle abitazioni (var. % a/a) – scomposizione territoriale



Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) – scomposizione territoriale

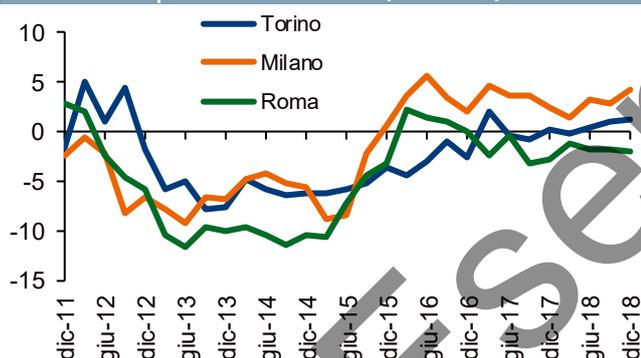


Fonte: Istat

Si nota che nel Mezzogiorno l'andamento dei prezzi delle case è peggiorato sensibilmente nel secondo semestre 2018, mentre nel Centro è proseguito il calo già emerso in precedenza, con una media annua di -1% e -1,8% rispettivamente.

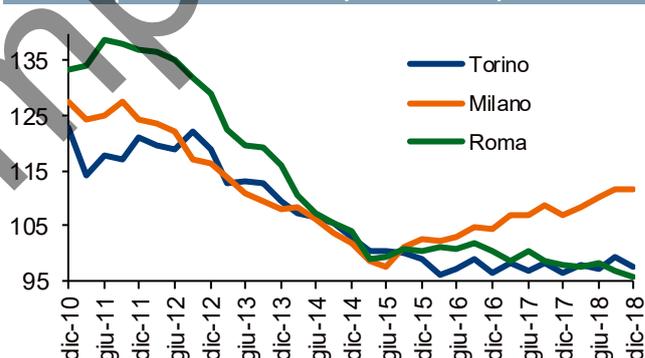
La dinamica dei prezzi dell'Italia Centrale è connessa all'andamento della Capitale. Infatti, la città di Roma, che da dati OMI oggi pesa quasi il 40% del mercato residenziale compravenduto nel Centro, ha riportato dal 2011 una forte riduzione dei prezzi delle case, pari a oltre il 25% tra il 2010 e il 2018. Sia le case nuove, sia quelle esistenti hanno visto una contrazione dal valore del 2011, ma la riduzione dei prezzi delle abitazioni esistenti è stata più marcata (-28% contro -12%). Considerando gli anni più recenti, dopo essere cresciuti dell'1,1% a/a nel 2016, i prezzi delle case a Roma sono tornati in calo, con una contrazione del 2,2% nel 2017 e dell'1,7% nel 2018. Al contrario a Milano i prezzi delle abitazioni crescono senza interruzione dal 2016, ad un tasso del +3,6% a/a nel 2016 e nel 2017 e del 2,9% a/a nel 2018. Tuttavia, il loro livello nel 2018 risulta più basso di quasi il 14% rispetto al 2010. A Milano tale ripresa è guidata dai prezzi delle case esistenti, mentre quelli delle abitazioni nuove nel 2018 risultano essere allo stesso livello del 2015, dopo una crescita dell'1% nel 2016, un 2017 stabile e una contrazione dell'1% nel 2018. A Torino i prezzi delle case hanno riportato una lieve crescita dal 2017, dello 0,2% nell'anno e poi dello 0,5% nel 2018. Su base trimestrale, l'andamento è un po' instabile, anche se negli ultimi due trimestri del 2018 la dinamica positiva è stata più forte.

Variazione dei prezzi delle abitazioni (var. % a/a)



Fonte: Istat ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100)



Fonte: Istat

## Cautela nei giudizi espressi dagli agenti immobiliari a fine 2018

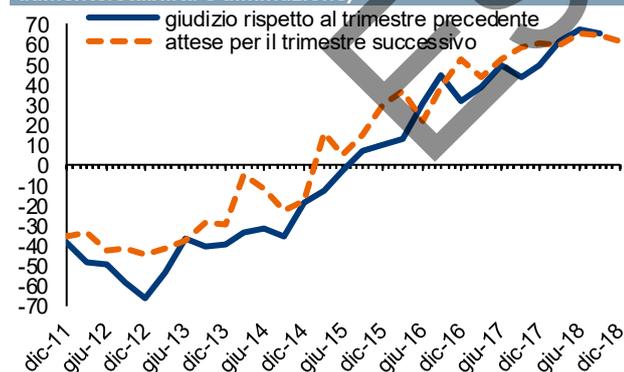
Nel sondaggio condotto da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del territorio<sup>4</sup> a gennaio 2019, a fine 2018 gli agenti **confermavano la cautela nei giudizi espressi circa la situazione del mercato immobiliare italiano**, già manifestatasi nei trimestri precedenti. E **anche per le attese** relativamente al 1° trimestre 2019, **sia quelle a breve sia quelle a lungo vedevano una quota sempre maggiore di agenti che prospettavano una sostanziale stabilità del mercato a discapito di coloro che si attendevano condizioni migliori**. Di conseguenza, su entrambi gli orizzonti, il saldo delle risposte (differenza tra la percentuale di rispondenti che esprimevano aspettative di miglioramento dell'andamento del mercato e quella di coloro che ne prospettavano un peggioramento) scendeva leggermente rispetto al 3° trimestre 2018.

Clarissa Simone

Nello specifico, i **giudizi espressi sui prezzi di vendita nel 4° trimestre 2018** vedevano un aumento della quota di operatori che avevano registrato una flessione nei prezzi (17,5% dal minimo di 16,3% toccato nel trimestre precedente) a discapito dei giudizi di stabilità (che scendevano di 2 punti al 79,7%). D'altro canto, saliva anche leggermente la percentuale di coloro che avevano visto prezzi in aumento (al 2,8% dal 2% del trimestre precedente). Ciò aveva portato comunque **il saldo delle risposte (differenza tra aumento/stabilità e diminuzione) a diminuire al 65% rispetto al massimo che aveva toccato nella rilevazione precedente (67,4%)**.

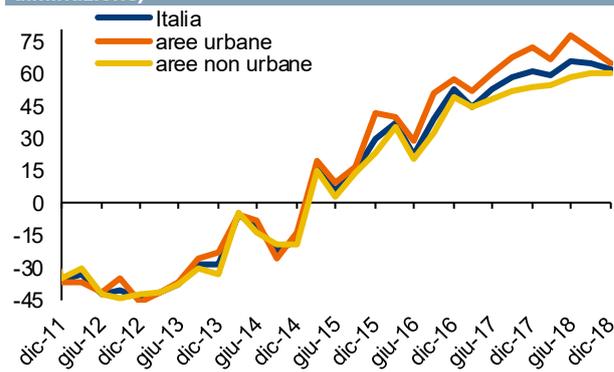
Le **attese sui prezzi per il 1° trimestre 2019, invece, registravano un ulteriore leggero peggioramento**. Saliva, infatti, la quota di agenti che si attendevano prezzi in flessione (19,3% dal 17,7% del trimestre precedente) e scendeva quella di coloro che ne prospettavano un rialzo (3,1% dal 3,6%). Di conseguenza, tornava a peggiorare il saldo netto delle risposte (differenza tra aumento e diminuzione) che si abbassava al -16,2% dal -13,7% medio dei precedenti cinque trimestri. A fine 2018, il saldo delle risposte subiva un riallineamento tra aree urbane e non, essenzialmente a causa di un forte peggioramento dei giudizi di prezzi in calo espressi dalle agenzie delle aree urbane.

Giudizi sui prezzi di vendita delle abitazioni rispetto al trimestre precedente (saldo delle risposte: differenza tra aumento/stabilità e diminuzione)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Attese sui prezzi di vendita, confronto tra aree urbane e non urbane (saldo delle risposte: differenza tra aumento/stabilità e diminuzione)



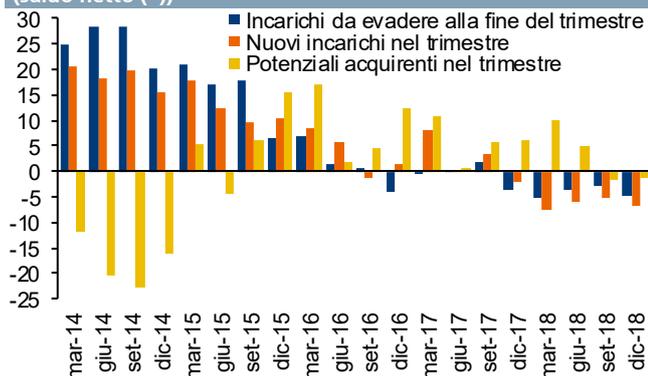
Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Anche la domanda si attenuava, infatti **diminuivano sia la quota di agenzie che avevano venduto almeno un'abitazione nel 4° trimestre 2018, che si portava sotto l'80%, sia quella di operatori che avevano ricevuto un numero maggiore di nuovi incarichi nel trimestre rispetto al precedente**. Unico segnale positivo derivava dall'aumento della percentuale di agenzie che avevano servito un

<sup>4</sup> La rilevazione relativa al 4° trimestre 2018 è stata condotta tra il 2 gennaio e il 1° febbraio 2019 e ha coinvolto un campione di 1476 agenzie operanti nell'intermediazione immobiliare, rappresentanti circa il 4,8% dell'universo delle agenzie presenti sul territorio italiano. Si tratta dell'ultimo sondaggio disponibile al momento in cui si scrive.

numero più elevato di potenziali acquirenti rispetto al 3° trimestre 2018, sebbene contestualmente fosse aumentata anche la quota di coloro che avevano visto tale numero scendere. Per il secondo trimestre consecutivo, restavano comunque negativi tutti e tre i saldi netti (numero superiore – inferiore) che riflettono la liquidità del mercato, cioè quelli relativi agli incarichi a vendere ricevuti, a quelli ancora da evadere e al numero di potenziali acquirenti.

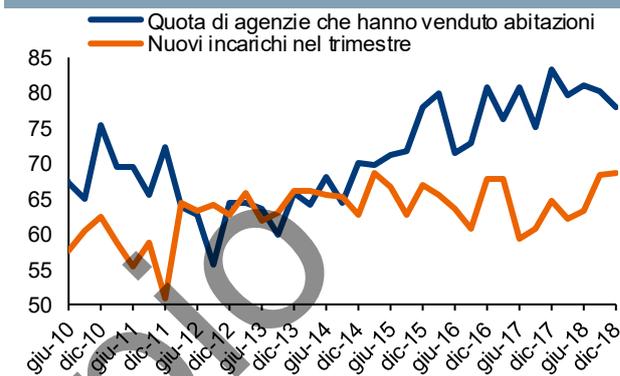
Liquidità del mercato: numero di incarichi a vendere ricevuti o da evadere e numero di potenziali acquirenti nel trimestre (saldo netto (\*))



(\*) Saldo dei giudizi espressi dagli agenti immobiliari: numero di potenziali acquirenti superiore – inferiore rispetto al trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Liquidità del mercato (%): nuovi incarichi rispetto al periodo precedente e quota di agenzie che hanno venduto abitazioni



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

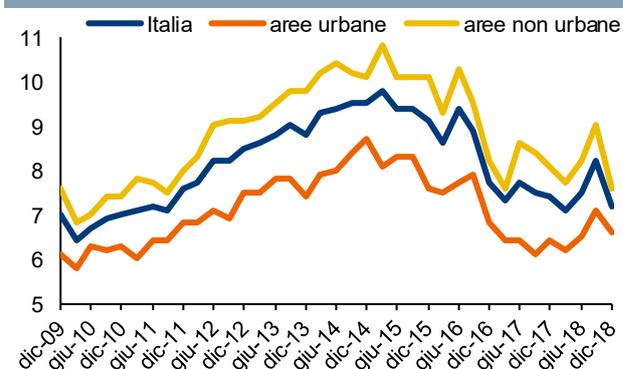
Tornavano a muoversi in positivo, invece, i giudizi espressi relativamente ai tempi di vendita e allo sconto medio applicato. Dopo il rimbalzo che era stato registrato nel 3° trimestre 2018, infatti, i **tempi medi di vendita rientravano a 7 mesi e 6 giorni**, scendendo di esattamente 30 giorni rispetto alla precedente rilevazione. Quest'ultimo dato rimane quindi un'eccezione rispetto alle valutazioni medie osservate da fine 2016. La riduzione risultava più marcata nelle aree non urbane dove i tempi medi di vendita erano calati di quasi un mese e mezzo, mentre il differenziale per le aree urbane rispetto al trimestre precedente si attestava a circa 15 giorni. Ciò portava ad un **riallineamento anche dei tempi di vendita tra aree urbane e non**: a fine 2018, **in media nelle prime rispetto alle seconde le transazioni risultavano più rapide di circa un mese contro i quasi due mesi della rilevazione precedente.**

Tempi di vendita (mesi) e troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico come causa di cessazione dell'incarico a vendere (% di risposte)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Tempi di vendita (mesi) – confronto tra aree urbane e non urbane

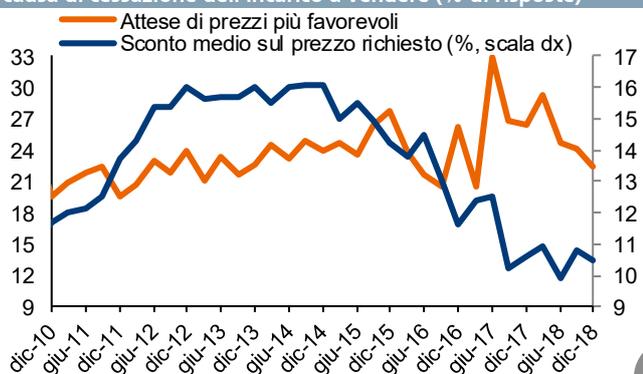


Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Dall'altro lato, **lo sconto medio si manteneva pressoché stabile nell'intorno del 10%**, restando vicino al minimo storico toccato nel 2° trimestre 2018 (da marzo 2009, quando l'indagine è stata avviata) e decisamente inferiore alla media registrata nel quinquennio 2012-16 (pari al 15%).

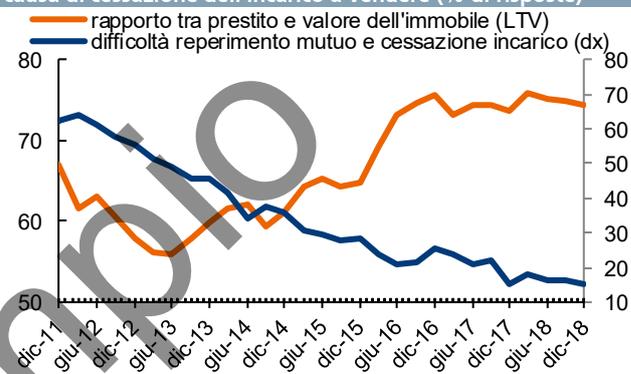
Nonostante tale stabilizzazione dello sconto medio su livelli particolarmente contenuti, **nel 4° trimestre 2018 saliva l'incidenza del mancato incontro tra domanda e offerta** (relativamente ai prezzi richiesti e offerti) **tra le cause di cessazione dell'incarico** (53,5% dal 47,2% medio dei sette trimestri precedenti). Ciò era imputabile alla mancanza di proposte di acquisto a causa di prezzi che erano giudicati troppo alti. Scendeva invece ulteriormente la percentuale di operatori che giustificavano la decadenza del mandato con le attese di prezzi più favorevoli e toccava, infine, un nuovo minimo, pari al 15%, la quota di agenti che riscontravano difficoltà nel reperimento del mutuo. Tale giudizio trovava conferma anche nel **rapporto tra prestito e valore dell'immobile e nella quota di acquisti finanziati da mutuo, che si mantenevano a livelli vicini ai massimi storici** (rispettivamente 74,3% e 80,5%).

**Sconto medio applicato e attese di prezzi più favorevoli come causa di cessazione dell'incarico a vendere (% di risposte)**



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

**Loan to value (%) e difficoltà nel reperimento del mutuo come causa di cessazione dell'incarico a vendere (% di risposte)**

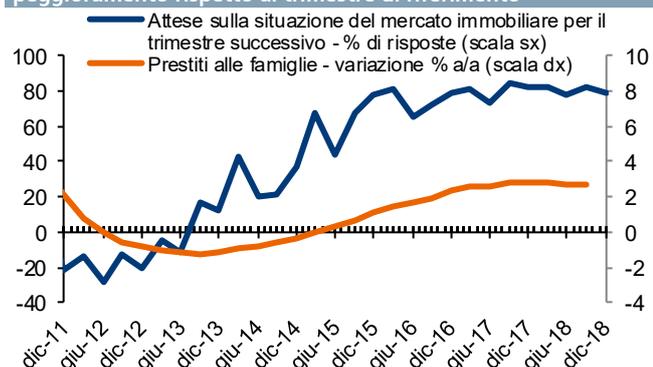


Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Come si è accennato, **le aspettative circa l'evoluzione del mercato sia a breve sia a medio termine avevano registrato un lieve peggioramento a fine 2018, pur restando favorevoli**. Per le attese di **breve periodo circa il mercato italiano nel suo complesso**, infatti, salivano sia la quota di agenti che ne prospettavano un peggioramento sia quella di coloro che vedevano una sostanziale stabilità del mercato a discapito dei giudizi su un potenziale miglioramento. **Il saldo netto delle risposte, di conseguenza, scendeva di ben 3,8 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione, al 13%**.

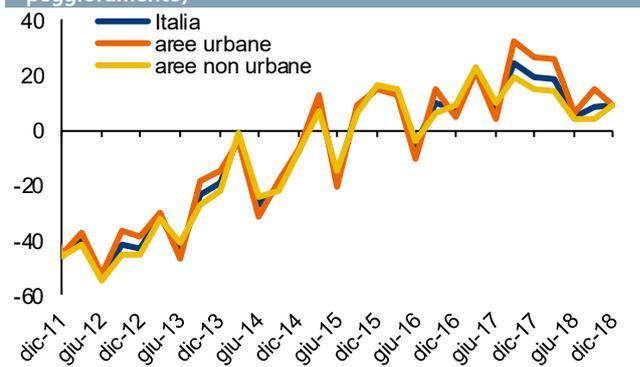
**Più positivi, invece, risultavano i giudizi di breve termine relativi al proprio mercato di riferimento**, che vedevano un aumento del saldo netto delle risposte al 9% dall'8,1% del trimestre precedente grazie soprattutto alla crescita della quota di agenti che prospettavano per inizio 2019 un miglioramento delle condizioni del mercato. Inoltre, mentre nei precedenti sei trimestri erano sempre risultati più positivi i giudizi espressi dalle agenzie delle aree urbane, a fine 2018 si verificava un riallineamento delle aspettative per le aree urbane e non.

**Dinamica dei prestiti alle famiglie e attese sulla situazione del mercato immobiliare, saldo stabilità/miglioramento- peggioramento rispetto al trimestre di riferimento**



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

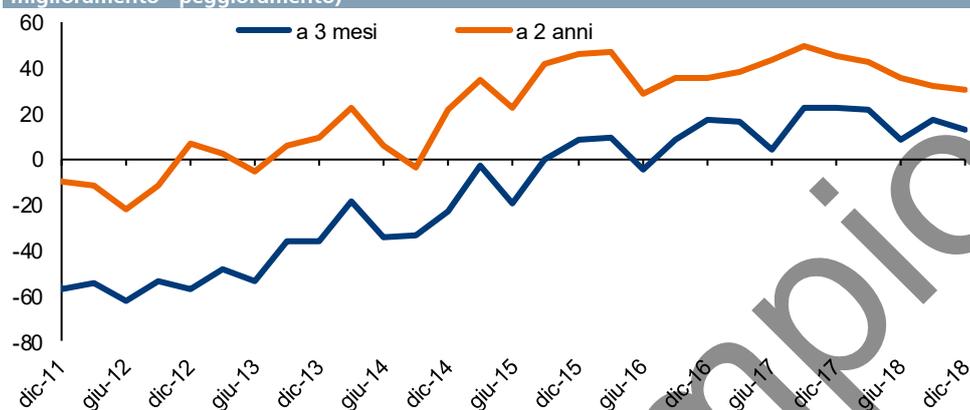
**Attese di breve periodo sulla situazione del proprio mercato immobiliare di riferimento (saldo % di risposte: miglioramento - peggioramento)**



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Per le attese di medio periodo, **la riduzione del saldo netto delle risposte** (sceso al 30% dal 32,1% del 3° trimestre e dal 40% medio dei due anni precedenti) **era dovuta esclusivamente alla diminuzione della quota di agenti che si attendevano un miglioramento delle condizioni di mercato** nel biennio successivo, passato dal 41,7% al 39,2%. Ciò tuttavia non si era tradotto in un aumento della quota di agenti che prospettavano un peggioramento delle condizioni di mercato, ma nella **crescita dei giudizi di stabilità** che, avendo superato il massimo della rilevazione precedente e, attestandosi oltre il 50%, confermavano quanto già verificatosi nei due trimestri centrali del 2018.

Attese di breve e medio periodo sulla situazione del mercato immobiliare (saldo % di risposte: miglioramento - peggioramento)



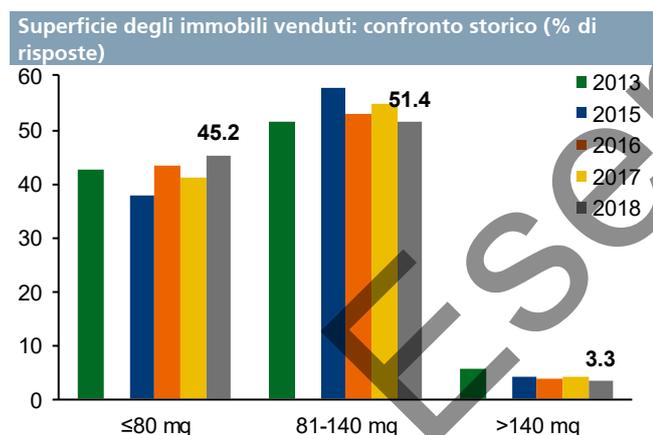
Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

## Nel 2018, aumentano le vendite di immobili di tipologia economica e popolare

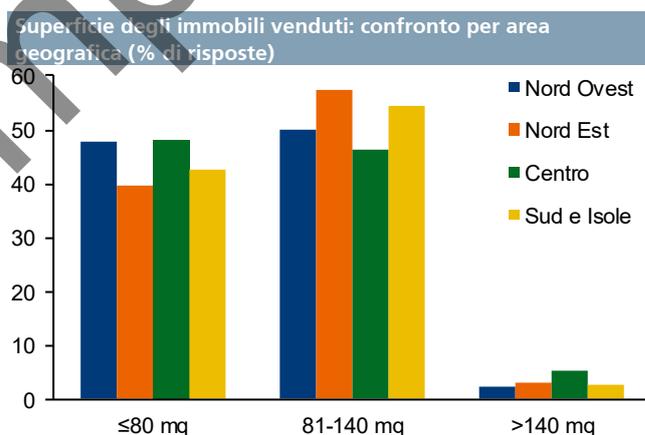
La più recente pubblicazione del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia<sup>5</sup>, riferendosi all'ultimo trimestre dell'anno, contiene alcune informazioni aggiuntive circa gli immobili venduti nel 2018, in particolare relativamente alla dimensione, alla tipologia, alla condizione e alla classe energetica degli stessi. Tali informazioni permettono di analizzare le variazioni di alcune caratteristiche più strutturali del mercato delle abitazioni italiano e le differenze a seconda dell'area geografica in cui risiede l'agenzia.

Clarissa Simone

Partendo dalla superficie degli immobili venduti, nel 2018 è aumentata ancora rispetto ai tre anni precedenti la quota di vendite di immobili di piccole dimensioni sul totale (con una superficie inferiore agli 80 mq) a discapito di quelli di medie dimensioni (81-140 mq). Anche la percentuale relativa alle abitazioni di più ampia metratura continua a scendere, portandosi a circa un punto percentuale in meno rispetto al 2017. Tale andamento viene replicato anche nelle singole aree geografiche, ad eccezione del Centro dove, rispetto al 2017, la quota degli immobili venduti di piccola dimensione è diminuita, mentre per quelli di media e grande dimensione è aumentata. Inoltre, nel Nord Ovest, la percentuale coperta dalle abitazioni più ampie si è più che dimezzata ed è stata interamente assorbita da quella relativa agli immobili più piccoli, comportando un riallineamento delle vendite tra questi e quelli di media dimensione. Le percentuali sono invece meno omogenee nel Nord Est e nel Sud e nelle Isole, dove prevalgono ancora le vendite di abitazioni di media metratura.



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

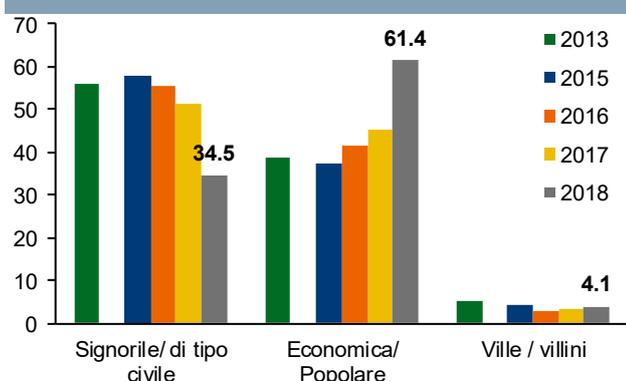


Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Con riferimento alla tipologia di abitazioni vendute, nel 2018 è aumentata ancora notevolmente la quota di immobili di categoria economica/popolare, arrivati a coprire più della metà delle vendite totali (61,4% dal 45,3% del 2017 e dal 37,6% del 2015) a discapito esclusivamente della quota coperta dalle abitazioni civili o signorili. Da notare che in precedenza le vendite di abitazioni civili e signorili erano costantemente superiori a quelle di abitazioni popolari e economiche. Il differenziale è particolarmente elevato al Centro dove le vendite di abitazioni signorili o di tipo civile sfiorano appena il 30%, mentre quelle economiche e popolari arrivano al 65,1%. Nel Nord Ovest invece, le percentuali sono più allineate, attestandosi rispettivamente al 40,4% e al 56,5%. Le ville e i villini coprono una quota marginale delle vendite in tutte le aree geografiche, solo lievemente più alta al Sud e nelle Isole (5,6% rispetto alla media italiana pari al 4,1%).

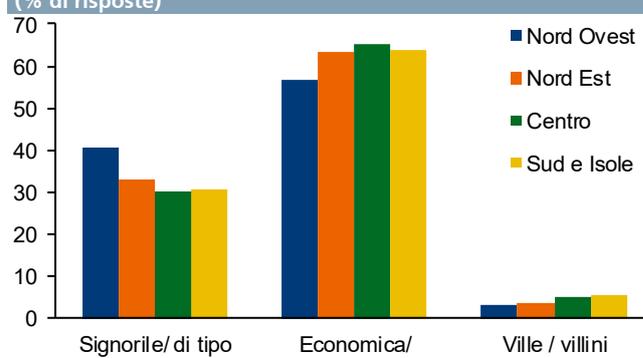
<sup>5</sup> Per ulteriori informazioni, si rimanda alla nota n.4.

Tipologia di immobili venduti: confronto storico (% di risposte)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

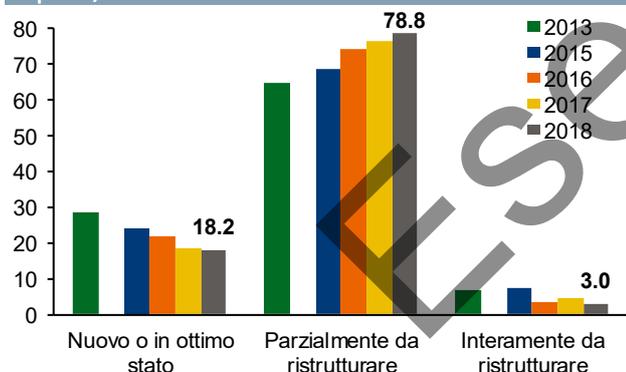
Tipologia di immobili venduti: confronto per area geografica (% di risposte)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

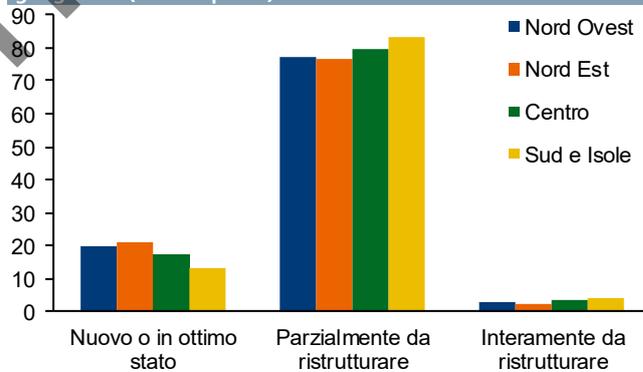
Per quanto concerne la condizione degli immobili venduti nel 2018, dall'indagine emerge un ulteriore aumento della quota delle abitazioni parzialmente da ristrutturare a discapito soprattutto di quelle che richiederebbero lavori più consistenti. La percentuale di immobili nuovi o in ottimo stato è invece rimasta pressoché invariata rispetto al 2017, dopo essere scesa di quasi 10 punti percentuali dal 2013 al 2017. Tale quota sale oltre il 20% nel Nord Est, mentre scende al 12,8% nel Sud e nelle Isole, dove, invece, risulta più alta della media Italia la percentuale di edifici compravenduti da ristrutturare.

Condizione degli immobili venduti: confronto storico (% di risposte)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Condizione degli immobili venduti: confronto per area geografica (% di risposte)

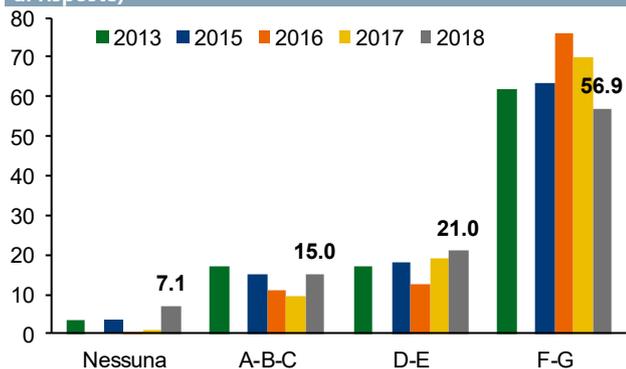


Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Variazioni significative rispetto al 2017 hanno interessato anche la classe energetica degli immobili venduti. Rispetto all'anno precedente, infatti, è aumentata di ben 6 punti percentuali la quota di abitazioni vendute prive di classe energetica assegnata, arrivando al 7,1% (più del doppio rispetto al 2013). D'altro canto, è scesa sotto il livello del 2013 e di 13 punti percentuali rispetto all'anno precedente la quota di immobili con classe energetica bassa (F o G). Infine, è salita al 15% la quota di abitazioni vendute in classe energetica elevata (A, B o C) probabilmente anche grazie all'aumento degli interventi di efficientamento energetico svolti negli ultimi anni sia dai privati nelle loro stesse abitazioni sia nei condomini per migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio nel suo complesso (con la possibilità in entrambi i casi di fruire di agevolazioni fiscali consistenti).

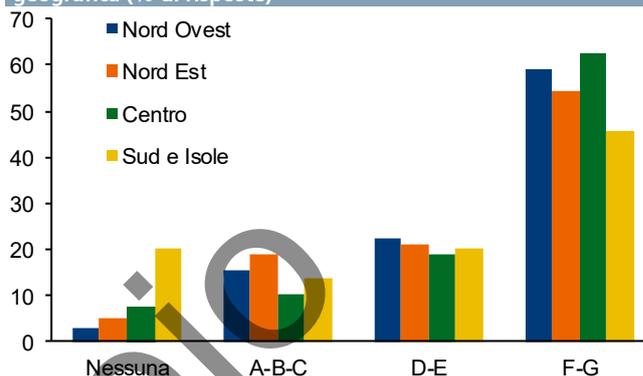
Dal confronto per area geografica, spicca la percentuale di immobili a elevata classe energetica compravenduti nel Nord Est e la quota particolarmente significativa di immobili senza assegnazione di classe acquistati nel Sud e isole. Nel complesso, tuttavia, l'area geografica dove mediamente vengono venduti gli immobili meno efficienti è risultata il Centro (dove il 70,6% delle abitazioni acquistate presentano una classe energetica bassa o non assegnata).

Classe energetica degli immobili venduti: confronto storico (% di risposte)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

Classe energetica degli immobili venduti: confronto per area geografica (% di risposte)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio

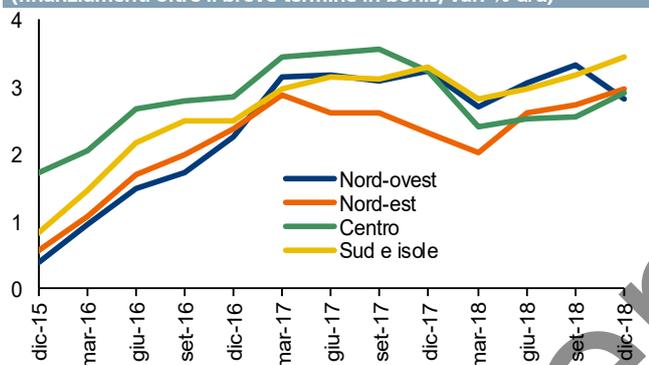
ESEMPIO

## Analisi territoriale del mercato dei mutui residenziali

Nel 4° trimestre 2018 l'aumento delle erogazioni di prestiti per l'acquisto di abitazioni di famiglie consumatrici ha registrato un'accelerazione in tutte le grandi aree geografiche del Paese, con la parziale eccezione del Nord-Est dove il ritmo di crescita è rimasto stabile ma era già superiore al 15% a/a. L'incremento è stato particolarmente deciso nel Centro, che ha visto un aumento del tasso di crescita di 6,7 punti percentuali t/t al 18% a/a. Anche il Nord-Ovest ha tuttavia riportato un rafforzamento del tasso di crescita dal 6,6% a/a del 3° trimestre al 10,4% del 4°. L'accelerazione di fine anno, così come il più generale movimento positivo, ha interessato in maniera eterogenea le regioni italiane. Notiamo che la Basilicata ha riportato un forte calo del -17,5% a/a, che però sconta la notevole crescita del 32,5% nello stesso periodo dell'anno precedente in cui era stata effettivamente la regione più dinamica.

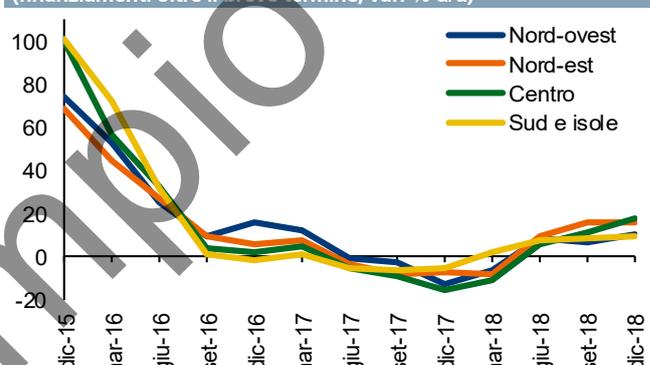
Federico Desperati

Consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis, var. % a/a)



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

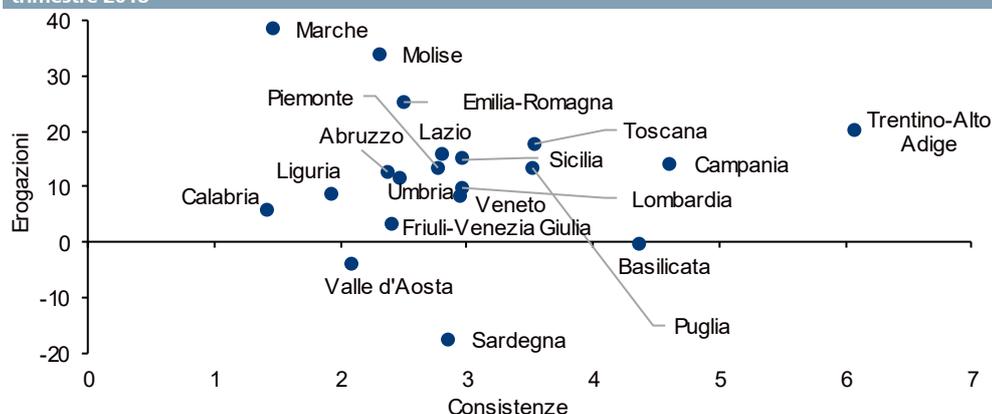
Erogazioni di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine, var. % a/a)



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Il volume di erogazioni continua quindi a sostenere la crescita delle consistenze di prestiti in bonis che nel 4° trimestre del 2018 sono aumentate in tutte le aree del Paese nell'ordine del 3% a/a, a conferma di un trend in corso da settembre 2015. A livello di regioni, la crescita è stata diffusa e con una dispersione modesta: solo Trentino Alto-Adige (+6,1%), Campania (4,6%) e Basilicata (4,4%) hanno riportato una dinamica significativamente più forte rispetto alle altre. Si osserva inoltre che queste regioni hanno continuato un trend di crescita consolidato e i più decisi tassi di variazione riportati non costituiscono degli outlier.

Erogazioni e consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione italiana di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis, var. % a/a) nel 4° trimestre 2018

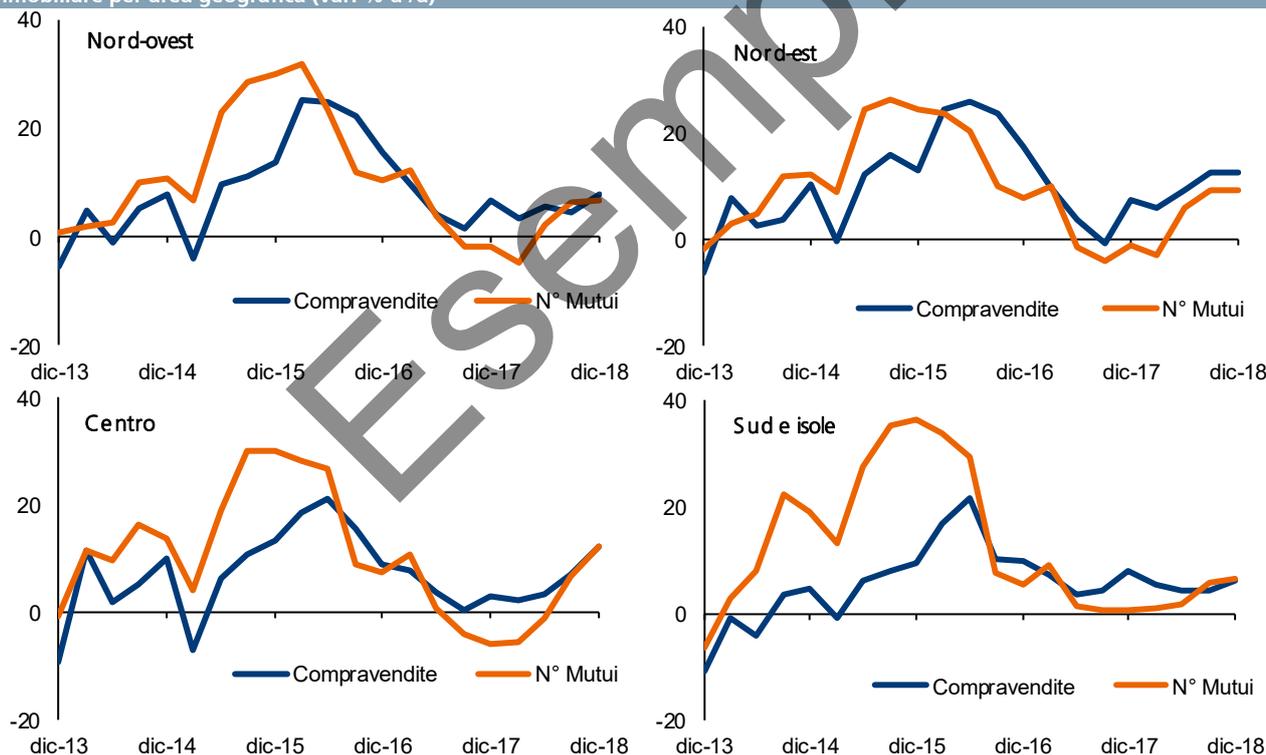


Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

L'andamento dei prestiti per l'acquisto di abitazioni è coerente con la dinamica del mercato immobiliare italiano, con una chiara convergenza dei tassi di variazione dei due fenomeni economici in tutte le macroaree geografiche con l'eccezione del Nord-Est, dove il movimento relativo delle serie storiche è stato parallelo. Dai dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel 4° trimestre 2018 i volumi immobiliari compravenduti del settore abitativo hanno continuato a crescere in tutte le aree. Il Nord-Est e il Centro Italia sono stati i più dinamici, (rispettivamente +12,5% a/a e +12,4%), mentre all'opposto il Mezzogiorno ha registrato la crescita più contenuta (+6,3%). Tali tendenze trovano conferma nell'intero 2018: nell'anno, l'Italia Nord-Orientale è stata il territorio più dinamico crescendo del 10,2% a/a, il Centro ha seguito col 6,4%, mentre il Mezzogiorno, in ultima posizione, ha riportato un aumento degli immobili scambiati del 5,1%.

Anche se la crescita a fine anno si è propagata a quasi tutte le regioni della Penisola, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Molise hanno registrato tassi di variazione più decisi e in accelerazione. Solo la Basilicata ha riportato una riduzione, in continuità con quanto già registrato nel resto dell'anno. Il calo più deciso rispetto a quanto rilevato nei trimestri precedenti è legato, infatti, alla forte performance di crescita di fine 2017. Nell'anno, tra le regioni più dinamiche ritroviamo l'Emilia-Romagna (+11,1% a/a) e le Marche (+9,9%), a cui si aggiungono Veneto (10%) e Sardegna (8,1%).

**Volumi di compravendite di immobili residenziali e numero di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con concessione di ipoteca immobiliare per area geografica (var. % a/a)**



Fonte: OMI, ISTAT ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

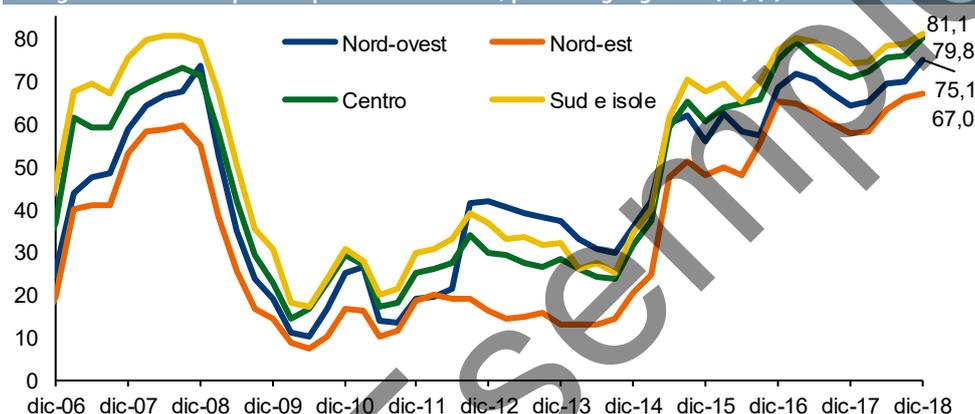
Nell'ultimo trimestre 2018, a livello Italia l'aumento degli immobili scambiati nei capoluoghi di provincia è stato lievemente più marcato di quello dei comuni non capoluogo. Tale dato è tuttavia interamente sostenuto dal Nord-Ovest, mentre le altre aree geografiche hanno mostrato un maggior dinamismo nei centri minori. In particolare, il risultato del Nord-Ovest è stato determinato in maniera diffusa dalla maggior parte delle città dell'area. Tra queste, Milano spicca per peso relativo sul mercato complessivo, contribuendo nel 4° trimestre per quasi il 30% al totale degli immobili transati nel Nord-Ovest. Nell'intero 2018, invece, il Mezzogiorno è stato l'unica area a riportare una crescita maggiore nei comuni capoluogo, con un aumento del 5,6% a/a contro il 4,9% dei comuni più

piccoli. La dinamica è stata sostenuta da alcune città maggiori<sup>6</sup>, tra cui Caserta, Napoli, Salerno, Bari, Lecce e Taranto.

Per quanto riguarda l'andamento del numero di mutui, il Centro è la macroarea che ha visto la crescita maggiore nel 4° trimestre 2018 (+12,3% a/a), seguono poi in ordine Nord-Est (+9,1%), Nord-Ovest e Mezzogiorno (+6,7% in entrambe le aree). Notiamo che nell'intero 2018 il Nord-Est è stata la zona più dinamica, in coerenza con l'andamento delle compravendite. A livello regionale, sull'ultimo trimestre dell'anno si osserva parziale sovrapposizione con le regioni che hanno riportato le crescite maggiori del numero di compravendite. Si tratta dell'Emilia-Romagna (+12,6%), della Toscana (+14,7%) e delle Marche (11,9%). Nell'anno la regione più dinamica è stata la Sicilia (7,4%) ma in seconda posizione troviamo subito l'Emilia-Romagna (7,2%), ancora a conferma di quanto precedentemente detto.

Nel 4° trimestre 2018 la quota di mutui stipulati a tasso fisso sul totale delle erogazioni è aumentata rispetto al trimestre precedente in tutte le zone geografiche. Inoltre, tali percentuali per ciascuna area risultano molto elevate, con un superamento dei massimi del 2008.

Quota delle erogazioni a tasso fisso sul totale dei finanziamenti erogati trimestralmente a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, per area geografica (%) (\*)



(\*) Il grafico mostra la quota a tasso fisso, il complemento a 100 rappresenta la quota a tasso variabile. Per "tasso variabile" si intendono i finanziamenti con durata originaria del tasso inferiore ad un anno, mentre per "tasso fisso" quelli con durata originaria del tasso superiore ad un anno.

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

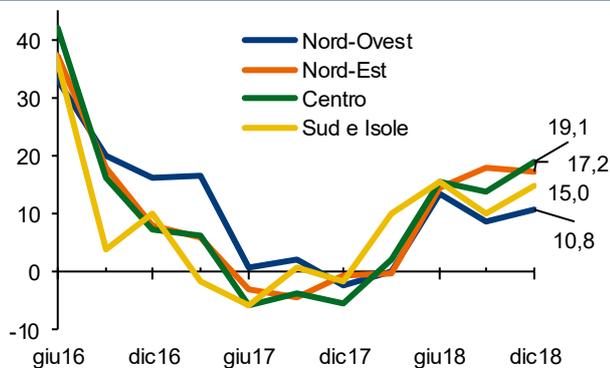
Le rinegoziazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni nel 2018 sono state più contenute rispetto all'intero 2017 e generalmente in linea con l'andamento configuratosi già dalla sua seconda metà. La quota di surroghe e sostituzioni sul totale delle erogazioni si è ridotta ulteriormente nel secondo semestre del 2018.

Per la maggior parte, le regioni hanno registrato quote circa stabili o in calo rispetto al 3° trimestre 2018. Nell'ultima parte del 2018 le percentuali più alte di surroghe e sostituzioni sul totale si sono registrate in Umbria (16,4%), in Campania e Lazio (15,2% in entrambe le regioni).

In termini di nuovi contratti, in tutte le aree geografiche del Paese le erogazioni a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni continuano a confermare la crescita già configuratasi nel 2° trimestre dopo il calo diffuso di fine 2017.

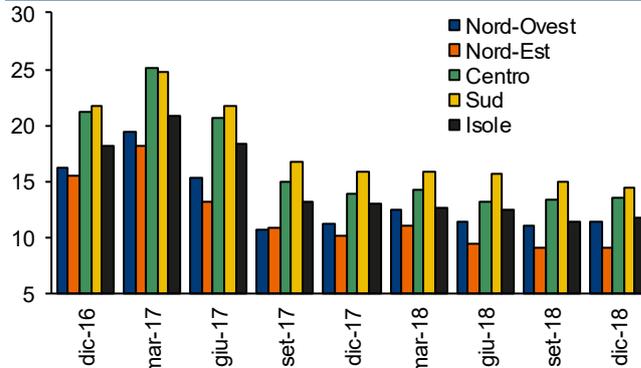
<sup>6</sup> Definite come le province che nel 2018 hanno registrato più di 4000 immobili transati.

Erogazioni a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni  
Nuovi contratti (\*)



Nota: (\*) Erogazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per area geografica di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine).  
Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

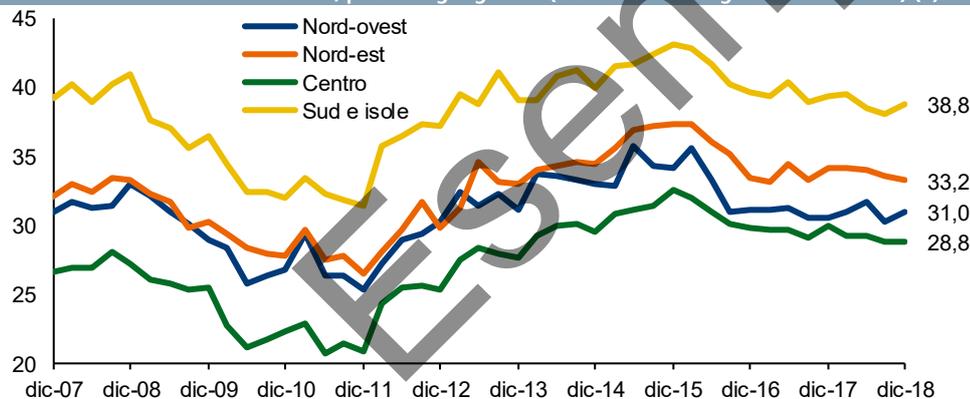
Surroghe e sostituzioni in % del totale erogazioni trimestrali  
(\*)



Nota: (\*) Rinegoziazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per area geografica di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine).  
Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Nel 4° trimestre 2018 la quota di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni di piccolo ammontare (con accordato inferiore a 125.000 Euro) è rimasta circa stabile nelle diverse aree geografiche. I movimenti più marcati sono stati infatti una piccola crescita di 0,8 punti percentuali sul trimestre precedente registratasi nel Nord-Ovest e di 0,7 nel Mezzogiorno.

Quota di finanziamenti erogati a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni di ammontare accordato inferiore a 125.000 Euro, per area geografica (% del totale erogato nel trimestre) (\*)



(\*) Il grafico mostra la quota con accordato < 125,000 Euro, il complemento a 100 rappresenta la quota con accordato ≥ 125,000 Euro.  
Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

## Appendice statistica

Prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni					
	Volumi in essere		Operazioni mensili (flussi lordi)		
	EUR Mln	Var.% a/a	Var.% a/a	a tasso variabile in % sul totale	a tasso fisso in % sul totale
feb-17	370.138	2,33	-1,6	27,8	72,2
mar-17	371.101	2,46	8,2	28,0	72,0
apr-17	371.745	2,44	-15,9	30,7	69,3
mag-17	372.613	2,48	-9,0	30,7	69,3
giu-17	372.418	2,23	-9,2	32,4	67,6
lug-17	373.295	2,07	-13,5	35,2	64,8
ago-17	372.482	2,11	-26,4	40,2	59,8
set-17	373.497	2,11	-21,2	33,6	66,4
ott-17	374.268	2,15	-16,2	37,7	62,3
nov-17	375.042	2,16	-18,6	37,3	62,7
dic-17	375.425	1,60	-25,3	37,6	62,4
gen-18	375.256	1,56	-24,1	37,5	62,5
feb-18	375.516	1,45	-12,9	36,4	63,6
mar-18	376.660	1,50	-13,3	35,3	64,7
apr-18	376.887	1,38	-7,1	33,4	66,6
mag-18	376.783	1,12	-5,0	34,0	66,0
giu-18	376.688	1,15	-1,6	32,9	67,1
lug-18	377.849	1,22	5,5	32,9	67,1
ago-18	376.994	1,21	1,2	36,5	63,5
set-18	378.126	1,24	4,7	30,9	69,1
ott-18	379.141	1,30	14,7	30,2	69,8
nov-18	379.373	1,15	-2,0	30,9	69,1
dic-18	379.296	0,97	1,5	30,5	69,5
gen-19	379.157	1,04	-3,9	32,2	67,8
feb-19	379.719	1,12	-9,3	33,5	66,5

Fonte: Banca d'Italia, BCE ed elaborazioni Intesa Sanpaolo, Studi e Ricerche

Tassi sui prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni, nuove operazioni (valori %)				
	Totale	di cui:		TAEG
		a tasso variabile	a tasso fisso	
feb-17	2,16	1,78	2,32	2,47
mar-17	2,11	1,72	2,27	2,54
apr-17	2,13	1,70	2,34	2,49
mag-17	2,12	1,70	2,33	2,50
giu-17	2,10	1,66	2,33	2,47
lug-17	2,07	1,65	2,32	2,45
ago-17	2,11	1,68	2,43	2,51
set-17	2,02	1,63	2,24	2,41
ott-17	2,01	1,61	2,26	2,37
nov-17	1,97	1,58	2,23	2,32
dic-17	1,90	1,53	2,14	2,27
gen-18	1,92	1,58	2,15	2,27
feb-18	1,91	1,57	2,13	2,25
mar-18	1,88	1,54	2,10	2,24
apr-18	1,84	1,52	2,01	2,20
mag-18	1,83	1,50	2,01	2,18
giu-18	1,80	1,47	1,98	2,17
lug-18	1,79	1,48	1,96	2,15
ago-18	1,85	1,55	2,04	2,21
set-18	1,80	1,51	1,95	2,16
ott-18	1,88	1,54	2,04	2,24
nov-18	1,91	1,59	2,07	2,27
dic-18	1,89	1,52	2,07	2,26
gen-19	1,95	1,57	2,15	2,31
feb-19	1,91	1,50	2,14	2,27

Fonte: Banca d'Italia e BCE

Consistenze di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione e area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine in bonis)											
Var. % a/a su dati di fine trimestre											
	giu-16	set-16	dic-16	mar-17	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18
Piemonte	1,2	1,6	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,4	2,8	2,9	2,8
Valle d'Aosta	2,1	2,4	3,4	4,8	6,7	6,4	6,0	4,8	4,0	3,5	2,1
Liguria	1,1	1,3	1,7	2,8	2,9	2,8	2,9	2,3	2,4	2,3	1,9
Lombardia	1,6	1,8	2,4	3,3	3,2	3,1	3,3	2,9	3,2	3,6	3,0
Trentino-Alto Adige	6,8	7,8	8,7	7,2	8,2	7,5	7,4	7,0	6,9	6,6	6,1
Veneto	1,1	1,3	1,7	2,1	1,4	1,6	1,4	1,4	2,4	2,6	3,0
Friuli-Venezia Giulia	2,8	2,9	3,4	5,0	3,5	3,1	3,3	1,7	2,4	2,8	2,4
Emilia-Romagna	1,2	1,4	1,8	2,4	2,6	2,6	2,1	1,8	2,1	2,1	2,5
Toscana	2,7	3,0	2,8	4,0	4,0	4,1	4,4	3,2	3,4	3,5	3,5
Umbria	3,3	3,5	2,9	2,2	1,8	1,5	2,1	2,6	2,4	2,3	2,5
Marche	-0,1	-0,3	0,1	0,8	1,2	1,8	-2,4	-2,8	-2,5	-2,6	1,5
Lazio	3,1	3,1	3,3	3,7	3,7	3,7	3,6	2,8	2,9	2,9	2,8
Abruzzo	1,3	2,0	2,1	1,8	1,8	1,4	1,7	1,8	2,2	2,1	2,4
Molise	0,4	0,5	0,8	1,5	2,3	2,6	2,4	1,9	1,5	1,6	2,3
Campania	2,2	2,6	3,0	4,0	4,5	4,6	4,9	4,2	4,3	4,5	4,6
Puglia	2,9	3,0	3,0	3,4	3,6	3,7	3,8	3,2	3,2	3,3	3,5
Basilicata	5,5	5,9	5,1	4,7	4,4	4,1	4,9	4,7	3,9	4,2	4,4
Calabria	0,9	0,9	1,2	1,1	1,2	1,1	1,4	0,6	0,8	1,2	1,4
Sicilia	1,9	2,3	1,8	2,1	2,0	1,9	2,1	1,9	2,3	2,7	3,0
Sardegna	2,2	2,6	2,3	2,9	2,8	2,7	2,6	1,8	2,3	2,4	2,9
Nord-ovest	1,5	1,7	2,3	3,2	3,2	3,1	3,2	2,7	3,0	3,3	2,8
Nord-est	1,7	2,0	2,4	2,9	2,6	2,6	2,3	2,0	2,6	2,7	3,0
Centro	2,7	2,8	2,8	3,5	3,5	3,6	3,2	2,4	2,5	2,6	2,9
Sud e isole	2,2	2,5	2,5	3,0	3,1	3,1	3,3	2,8	3,0	3,2	3,4
Italia	2,0	2,2	2,5	3,1	3,1	3,1	3,0	2,5	2,8	3,0	3,0

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Erogazioni trimestrali di prestiti per acquisto abitazioni di famiglie consumatrici per regione e area geografica di destinazione dell'investimento (finanziamenti oltre il breve termine)											
Var. % a/a											
	giu-16	set-16	dic-16	mar-17	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18
Piemonte	22,4	8,4	14,3	8,3	-2,9	-9,8	-16,5	-10,4	5,6	10,3	13,3
Valle d'Aosta	4,6	25,6	37,5	43,2	22,8	-21,8	-25,4	-42,2	-18,5	6,8	-3,9
Liguria	23,0	6,2	8,9	15,6	-4,6	-16,2	-12,7	-14,9	4,5	10,0	8,8
Lombardia	26,5	10,6	16,4	12,0	0,5	1,6	-11,8	-3,9	10,2	5,0	9,8
Trentino-Alto Adige	22,1	8,0	22,3	-10,5	5,5	-9,8	-12,1	-13,0	19,1	11,3	20,1
Veneto	24,7	12,7	11,0	5,3	-4,1	-7,7	-4,4	-2,8	8,5	16,9	8,5
Friuli-Venezia Giulia	21,6	8,6	8,4	19,3	-13,8	-11,5	-3,6	-23,0	-3,2	10,7	3,3
Emilia-Romagna	33,3	6,5	-4,4	11,0	-3,0	-7,5	-9,2	-7,2	11,9	16,5	25,5
Toscana	28,5	7,3	-4,8	4,9	-6,5	-12,5	-7,9	-7,8	12,9	20,2	17,9
Umbria	35,2	11,7	-7,2	11,7	-7,8	-22,6	-14,8	-21,0	-3,0	10,8	11,8
Marche	28,0	3,7	3,0	6,8	-7,9	-6,5	-23,4	-16,5	0,7	2,5	38,5
Lazio	34,5	0,8	5,6	4,4	-3,9	-6,6	-18,1	-10,6	2,6	8,0	15,9
Abruzzo	25,6	-10,8	-6,9	-14,1	-14,4	4,4	-6,0	-2,3	8,8	-10,0	12,8
Molise	27,5	-10,9	16,9	-0,7	-9,1	-0,9	-30,9	-9,0	-0,6	6,0	34,0
Campania	33,2	4,5	1,5	5,4	3,0	-3,7	-5,8	2,1	6,1	10,1	14,1
Puglia	25,6	-7,6	4,5	-4,1	-9,0	-5,9	-14,6	-3,3	8,0	7,1	13,3
Basilicata	33,5	-16,8	-5,0	-5,5	-12,2	-1,9	2,6	-11,8	-5,0	14,0	-0,4
Calabria	30,9	-11,2	3,8	-9,9	-12,9	-3,0	-3,9	-6,8	12,0	7,1	6,0
Sicilia	35,4	10,4	-7,5	4,1	-7,2	-9,7	-9,9	-0,6	7,7	14,3	15,2
Sardegna	37,8	18,5	-10,9	13,2	-2,9	-16,0	32,5	37,3	5,4	8,1	-17,5
Nord-ovest	25,1	9,7	15,4	11,7	-0,6	-2,9	-13,0	-6,8	8,4	6,6	10,4
Nord-est	27,3	9,3	5,4	7,0	-3,9	-8,2	-7,0	-8,0	9,7	15,6	15,5
Centro	32,2	3,6	1,5	5,1	-5,2	-9,3	-15,4	-10,8	5,2	11,4	18,0
Sud e isole	31,3	0,8	-1,5	0,6	-5,3	-6,1	-5,4	2,3	7,0	8,4	9,4
Italia	28,5	6,2	6,3	6,8	-3,4	-6,3	-10,9	-6,2	7,6	10,0	13,1

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

## Rinegoziazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per regione e area geografica di destinazione dell'investimento (prestiti oltre il breve termine)

	Consistenze di finanziamenti rinegoziati in % dello stock complessivo				Surroghe e sostituzioni in % del totale erogazioni trimestrali			
	mar-18	giu-18	set-18	dic-18	mar-18	giu-18	set-18	dic-18
Piemonte	18,8	18,9	18,1	17,9	12,7	11,7	10,8	9,7
Valle d'Aosta	15,5	15,6	15,4	15,5	13,4	6,6	10,1	9,4
Liguria	17,9	17,9	17,3	17,2	14,2	13,2	13,1	12,1
Lombardia	18,7	18,7	18,0	17,8	12,3	11,0	10,8	11,9
Trentino-Alto Adige	11,8	11,7	11,7	11,4	8,0	6,5	8,2	4,8
Veneto	13,1	13,2	12,9	13,0	11,8	10,1	9,4	9,6
Friuli-Venezia Giulia	12,2	12,3	12,3	12,3	12,3	12,1	10,3	9,8
Emilia-Romagna	20,8	20,6	19,5	19,3	10,9	8,9	8,6	9,7
Toscana	15,3	15,3	15,0	15,1	11,6	11,7	10,4	10,8
Umbria	17,9	18,4	18,0	18,3	17,8	15,4	16,2	16,4
Marche	15,9	16,2	15,8	15,9	11,6	12,7	13,4	11,5
Lazio	18,1	18,1	17,2	17,4	15,8	13,8	14,7	15,2
Abruzzo	17,4	17,6	17,5	17,9	14,7	14,2	13,4	14,2
Molise	18,5	18,3	17,7	17,6	18,6	12,1	9,4	12,3
Campania	18,2	18,1	16,7	16,7	15,8	16,5	15,8	15,2
Puglia	19,0	18,4	17,8	17,8	16,4	15,7	15,4	14,4
Basilicata	18,3	17,2	17,0	17,4	15,7	14,3	10,4	11,4
Calabria	17,6	17,8	17,4	17,8	14,5	13,1	13,8	12,1
Sicilia	14,8	14,8	14,3	14,6	13,4	12,0	11,2	11,6
Sardegna	17,6	18,0	17,0	18,3	11,6	13,5	12,1	12,3
Nord-ovest	18,6	18,7	17,9	17,8	12,6	11,3	11,0	11,5
Nord-est	16,0	16,0	15,4	15,4	11,1	9,4	9,0	9,1
Centro	17,0	17,1	16,4	16,6	14,2	13,1	13,3	13,5
Sud	18,3	18,1	17,3	17,3	15,8	15,6	15,0	14,4
Isole	15,6	15,7	15,1	15,7	12,7	12,4	11,5	11,8
Italia	17,5	17,5	16,8	16,8	13,1	12,0	11,7	11,8

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

## TAEG sui finanziamenti erogati nel trimestre a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni, per durata originaria del tasso\*, area geografica della clientela, classi di grandezza dell'accordato (%)

	giu-16	set-16	dic-16	mar-17	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18
<b>Tasso variabile</b>	2,13	2,06	2,01	2,03	2,00	2,00	1,94	1,89	1,84	1,86	1,97
Nord-ovest	2,07	1,98	1,93	1,94	1,86	1,90	1,87	1,84	1,82	1,81	1,90
Nord-est	2,08	2,05	1,96	1,99	2,05	1,98	1,89	1,90	1,84	1,85	2,00
Centro	2,19	2,10	2,10	2,16	2,04	2,04	2,01	1,94	1,85	1,85	1,98
Sud	2,31	2,23	2,18	2,20	2,19	2,16	2,07	1,95	1,86	1,98	2,05
Isole	2,32	2,22	2,28	2,23	2,18	2,18	2,10	1,98	1,92	1,97	2,10
<b>Tasso fisso</b>	2,69	2,53	2,42	2,58	2,62	2,62	2,51	2,38	2,28	2,26	2,37
Nord-ovest	2,66	2,50	2,40	2,56	2,62	2,62	2,48	2,37	2,28	2,25	2,37
Nord-est	2,64	2,56	2,41	2,56	2,64	2,63	2,54	2,41	2,31	2,29	2,39
Centro	2,67	2,49	2,40	2,58	2,57	2,57	2,48	2,35	2,25	2,22	2,32
Sud	2,76	2,58	2,43	2,59	2,65	2,64	2,53	2,41	2,30	2,26	2,37
Isole	2,89	2,62	2,58	2,71	2,73	2,76	2,64	2,47	2,33	2,31	2,41
<b>&lt; 125.000 €</b>	2,63	2,53	2,46	2,59	2,62	2,62	2,50	2,40	2,32	2,30	2,43
Nord-ovest	2,61	2,49	2,45	2,58	2,60	2,60	2,47	2,38	2,32	2,29	2,44
Nord-est	2,53	2,51	2,41	2,53	2,60	2,59	2,48	2,38	2,31	2,28	2,44
Centro	2,63	2,49	2,41	2,57	2,59	2,58	2,50	2,38	2,27	2,27	2,37
Sud	2,74	2,61	2,53	2,65	2,70	2,70	2,57	2,46	2,34	2,34	2,44
Isole	2,81	2,64	2,61	2,72	2,68	2,70	2,62	2,46	2,34	2,35	2,44
<b>≥ 125.000 €</b>	2,37	2,26	2,22	2,36	2,36	2,33	2,22	2,13	2,08	2,07	2,19
Nord-ovest	2,32	2,19	2,16	2,29	2,30	2,29	2,18	2,10	2,05	2,04	2,17
Nord-est	2,24	2,23	2,17	2,27	2,32	2,26	2,15	2,10	2,05	2,07	2,17
Centro	2,45	2,30	2,28	2,46	2,38	2,36	2,28	2,17	2,10	2,08	2,21
Sud	2,52	2,40	2,28	2,45	2,48	2,45	2,34	2,21	2,14	2,13	2,23
Isole	2,59	2,38	2,41	2,47	2,47	2,48	2,34	2,20	2,13	2,13	2,28

(\*) Per "tasso variabile" si intendono i finanziamenti con durata originaria del tasso inferiore ad un anno, mentre per "tasso fisso" quelli con durata originaria del tasso superiore ad un anno.

Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Numero di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con concessione di ipoteca immobiliare per regione e area geografica (var. % a/a, flussi trimestrali)											
	giu-16	set-16	dic-16	mar-17	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18
Piemonte	28,6	18,4	12,4	18,6	4,2	-4,5	-0,1	-8,7	1,4	7,3	4,5
Valle d'Aosta	-2,4	4,0	7,6	13,8	13,9	-15,7	-30,2	-19,9	-26,0	6,6	50,9
Liguria	22,1	11,9	8,1	16,0	3,5	-0,9	5,8	-8,8	3,9	4,4	1,7
Lombardia	21,8	9,6	10,2	9,4	3,2	-0,8	-3,1	-2,4	2,4	6,4	7,8
Trentino-Alto Adige	12,5	-1,3	-0,8	11,0	-4,2	-2,5	-3,2	-9,7	-1,3	-0,5	6,7
Veneto	19,3	10,6	8,2	8,2	-1,0	-2,2	0,0	0,5	7,7	11,0	6,6
Friuli-Venezia Giulia	14,2	14,3	10,9	15,6	0,5	-7,4	-5,7	-12,4	3,2	7,7	8,9
Emilia-Romagna	26,0	10,8	8,9	9,5	-1,8	-5,0	0,6	-1,6	6,8	10,9	12,6
Toscana	27,3	13,7	7,5	14,5	0,5	-5,8	-3,0	-3,0	1,4	13,6	14,7
Umbria	25,5	3,1	-4,5	5,2	-0,1	-5,7	-7,9	-8,0	-5,7	0,6	7,3
Marche	25,0	7,1	7,6	-1,0	-7,7	-4,2	-18,6	-2,1	0,6	-4,3	11,9
Lazio	27,0	6,9	8,8	11,8	2,9	-2,7	-4,2	-7,3	-2,1	5,6	11,2
Abruzzo	33,7	-7,1	-0,1	3,0	-11,4	5,5	-1,7	-4,4	0,5	-7,2	7,7
Molise	34,6	1,7	9,7	-3,4	-10,0	24,8	-9,6	11,5	7,5	-16,8	5,9
Campania	27,1	12,6	6,9	13,5	12,9	-1,5	4,8	1,2	1,1	13,6	10,1
Puglia	29,3	4,7	9,4	10,4	2,0	-3,0	1,0	-3,0	1,5	8,6	1,7
Basilicata	31,4	9,2	-9,9	0,3	-7,7	-4,8	6,9	-8,9	-16,4	-3,8	-3,7
Calabria	25,6	2,4	8,1	9,2	-3,7	-3,0	1,7	-1,5	1,4	4,0	-1,4
Sicilia	28,8	13,3	3,2	0,7	-4,3	0,2	-6,2	9,2	3,7	5,0	11,9
Sardegna	36,2	12,0	5,5	26,1	7,9	11,2	7,2	1,7	6,5	1,6	8,2
Nord-ovest	23,2	11,8	10,5	12,2	3,6	-1,9	-1,8	-4,8	2,1	6,4	6,7
Nord-est	20,2	9,9	7,8	9,9	-1,4	-4,0	-0,9	-3,0	5,9	9,4	9,1
Centro	26,8	8,9	7,4	10,8	0,7	-4,1	-5,8	-5,4	-0,9	6,7	12,3
Sud e isole	29,6	7,7	5,5	9,1	1,5	0,5	0,8	0,9	1,8	5,7	6,7
Italia	24,5	9,8	8,1	10,7	1,3	-2,4	-1,9	-3,3	2,3	7,0	8,4

n.d.: non disponibile

Fonte: ISTAT ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Numero di compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale per regione e area geografica (var. % a/a, flussi trimestrali) (*)											
	giu-16	set-16	dic-16	mar-17	giu-17	set-17	dic-17	mar-18	giu-18	set-18	dic-18
Piemonte	23,9	22,3	16,1	7,4	5,1	2,1	7,2	3,6	4,6	4,5	7,4
Valle d'Aosta	24,6	33,3	8,0	2,4	-0,8	-0,1	5,3	-12,2	-0,1	1,5	10,4
Liguria	30,3	24,4	12,7	10,4	0,7	0,3	7,9	0,4	4,4	-0,1	3,3
Lombardia	24,3	21,8	16,0	10,4	4,6	1,3	6,3	4,2	6,4	5,6	9,0
Trentino-Alto Adige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veneto	25,6	27,1	17,4	10,1	4,1	-1,6	9,0	7,0	10,3	12,9	10,0
Friuli-Venezia Giulia	17,1	11,7	19,1	11,6	3,0	-2,8	9,5	-5,4	6,7	10,0	6,9
Emilia-Romagna	27,8	22,5	16,9	8,6	3,2	0,3	5,4	6,4	8,6	13,0	16,3
Toscana	26,6	22,9	8,8	10,9	5,3	1,7	7,5	2,5	6,8	9,3	12,4
Umbria	21,1	11,7	2,2	6,3	-1,1	-4,3	-3,5	2,9	0,7	4,4	16,7
Marche	30,8	12,7	11,3	3,3	-3,2	0,0	0,8	5,2	8,5	7,9	17,9
Lazio	15,9	12,5	9,5	7,0	4,6	0,5	1,5	1,6	0,4	5,6	10,7
Abruzzo	26,5	4,6	5,1	-6,9	-6,0	4,9	9,6	6,2	8,3	0,5	6,5
Molise	8,4	19,3	11,7	-5,5	6,7	7,8	-6,0	6,3	2,0	-3,5	16,9
Campania	22,7	13,3	8,8	10,5	8,4	3,7	10,3	7,2	1,4	4,7	4,2
Puglia	22,0	15,3	10,7	4,0	4,5	4,7	11,1	4,7	5,0	2,5	5,0
Basilicata	17,6	4,5	-1,6	-7,6	-1,6	-2,8	18,5	-4,7	-5,0	-2,4	-10,1
Calabria	18,9	-0,4	12,6	10,3	7,7	6,2	4,1	2,5	-1,1	5,0	3,6
Sicilia	19,2	9,4	11,3	11,7	1,8	2,2	4,0	4,7	6,1	8,7	10,4
Sardegna	27,5	10,3	10,6	12,0	-2,2	8,5	8,4	10,3	9,4	2,4	10,2
Nord-ovest	24,8	22,3	15,6	9,5	4,3	1,4	6,7	3,5	5,6	4,7	8,0
Nord-est	26,0	23,7	17,3	9,5	3,6	-0,9	7,4	5,8	9,2	12,7	12,5
Centro	21,0	15,7	9,0	7,8	3,7	0,6	3,1	2,4	3,3	7,0	12,4
Sud e isole	21,7	10,4	9,7	7,3	3,5	4,1	8,1	5,5	4,2	4,4	6,3
Italia	23,4	17,9	13,0	8,4	3,7	1,4	6,3	4,3	5,6	6,6	9,3

(\*) Viene riportato il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), ovvero il numero di transazioni ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita. I dati non sono disponibili per il Trentino-Alto Adige in quanto il catasto e/o gli archivi di Pubblicità Immobiliare a Trento e Bolzano sono gestiti dagli enti locali.

Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Intesa Sanpaolo Direzione Studi e Ricerche - Responsabile Gregorio De Felice		
<b>Servizio Industry &amp; Banking</b>		
Fabrizio Guelpa (Responsabile)	0287962051	fabrizio.guelpa@intesasnpaolo.com
<b>Ufficio Industry</b>		
Stefania Trenti (Responsabile)	0287962067	stefania.trenti@intesasnpaolo.com
Maria Cristina De Michele	0287963660	maria.demichale@intesasnpaolo.com
Serena Fumagalli	0280212270	serena.fumagalli@intesasnpaolo.com
Ilaria Sangalli	0280215785	ilaria.sangalli@intesasnpaolo.com
Giovanni Foresti (Responsabile coordinamento Economisti sul Territorio)	0287962077	giovanni.foresti@intesasnpaolo.com
Romina Galleri (sede di Torino)	0115550438	romina.galleri@intesasnpaolo.com
Sara Giusti (sede di Firenze)	0552613508	sara.giusti@intesasnpaolo.com
Anna Maria Moressa (sede di Padova)	0496537603	anna.moressa@intesasnpaolo.com
Carla Saruis	0287962142	carla.saruis@intesasnpaolo.com
Lavinia Stoppani	0280215569	lavinia.stoppani@intesasnpaolo.com
<b>Ufficio Banking</b>		
Elisa Coletti (Responsabile)	0287962097	elisa.coletti@intesasnpaolo.com
Valentina Dal Maso	0444339871	valentina.dalmaso@intesasnpaolo.com
Federico Desperati	0272652040	federico.desperati@intesasnpaolo.com
Clarissa Simone	0272651979	clarissa.simone@intesasnpaolo.com
<b>Local Public Finance</b>		
Laura Campanini (Responsabile)	0287962074	laura.campanini@intesasnpaolo.com

## Importanti comunicazioni

Gli economisti che hanno redatto il presente documento dichiarano che le opinioni, previsioni o stime contenute nel documento stesso sono il risultato di un autonomo e soggettivo apprezzamento dei dati, degli elementi e delle informazioni acquisite e che nessuna parte del proprio compenso è stata, è o sarà, direttamente o indirettamente, collegata alle opinioni espresse.

La presente pubblicazione è stata redatta da Intesa Sanpaolo S.p.A. Le informazioni qui contenute sono state ricavate da fonti ritenute da Intesa Sanpaolo S.p.A. affidabili, ma non sono necessariamente complete, e l'accuratezza delle stesse non può essere in alcun modo garantita. La presente pubblicazione viene a Voi fornita per meri fini di informazione ed illustrazione, ed a titolo meramente indicativo, non costituendo pertanto la stessa in alcun modo una proposta di conclusione di contratto o una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di qualsiasi strumento finanziario. Il documento può essere riprodotto in tutto o in parte solo citando il nome Intesa Sanpaolo S.p.A.

La presente pubblicazione non si propone di sostituire il giudizio personale dei soggetti ai quali si rivolge. Intesa Sanpaolo S.p.A. e le rispettive controllate e/o qualsiasi altro soggetto ad esse collegato hanno la facoltà di agire in base a/ovvero di servirsi di qualsiasi materiale sopra esposto e/o di qualsiasi informazione a cui tale materiale si ispira prima che lo stesso venga pubblicato e messo a disposizione della clientela.